

Berlin – Westend

# Reihenmittelhaus in allerbesten Lage !

VP azonosító: 23087038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 136 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 416 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23087038 - 14052 Berlin – Westend

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23087038 - 14052 Berlin – Westend

## Áttekintés

VP azonosító	23087038
Hasznos lakótér	ca. 136 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1934

Vételár	950.000 EUR
Ház	Sorházban
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2009
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 35 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23087038 - 14052 Berlin – Westend

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	13.12.2033	Végs? energiafogyasztás	151.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E

VP azonosító: 23087038 - 14052 Berlin – Westend

## Az ingatlan





VP azonosító: 23087038 - 14052 Berlin – Westend

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 23087038 - 14052 Berlin – Westend

## Az els? benyomás

Dieses charmante Stadthaus liegt in einmaliger Lage in Westend mit Blick zum Olympiastadion! Hier wohnen zu dürfen ist ein echtes Privileg: in gediegener Umgebung mit kurzen Wegen in die City, schnellem Anschluss an die Öffentlichen Verkehrsmittel und herrlichem Blick ins Grüne. Die 1933/34 errichteten Reihenhäuser überzeugen durch die solide Substanz und die wunderschönen Altbauerelemente. In den 80er Jahren wurde das Haus komplett entkernt und saniert. Ca. 160 m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche verteilen sich auf 4 Etagen. Eine wunderschön geschwungene Massivholztreppe in Weiß die verbindet alle Etagen miteinander gibt dem Haus einen besonders charmanten Charakter. Herrschaftlich empfängt sie der schöne Wohnbereich im Erdgeschoss - mit hohen Decken und schönem Parkettboden präsentieren sich diese Räume lichtdurchflutet und gleichzeitig sehr gemütlich. Die perfekte Kulisse für schöne Kochabende bietet das Gartengeschoss mit einem großen Essbereich und der sich anschließenden Küche. Von hier treten Sie auf die teilweise überdachte Terrasse und in den traumhaften Garten. Auf dieser Etage befindet sich auch das Gäste WC mit Dusche. Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei Zimmer zur Verfügung - davon eins mit Balkon und Blick zum Olympiapark. Das Badezimmer ist vor ca. 10 Jahren modernisiert worden. Ein weiteres Zimmer steht Ihnen im Dachboden zur Verfügung. Gerne besichtigen wir dieses schöne Stadthaus mit dem besonderen Charme - rufen Sie uns gerne an !

VP azonosító: 23087038 - 14052 Berlin – Westend

## Részletes felszereltség

- Massiv gebaut 1933/34
- Saniert in den 80er Jahren
- Ölheizung von 2009
- 5.000 l Öltank unterirdisch vor dem Haus
- Rollläden elektrisch
- Parkett ca. vor 10 Jahren erneuert
- Ausgebauter Dachboden



VP azonosító: 23087038 - 14052 Berlin – Westend

## Minden a helyszínr?!

Der Ortsteil Westend war ursprünglich als reine Villenkolonie geplant, heute ist er teilweise städtisch mit typischen Berliner Mietshäusern und Reihenhäusern bebaut. Das Zentrum und Einkaufsstraße ist die Reichsstraße zwischen Theodor-Heuss-Platz und Steubenplatz. Hier finden Sie viele Restaurants, Cafés und Einkaufsläden. Sie können hier in Buchhandlungen und kleinen Boutiquen stöbern, Lebensmittel oder Delikatessen kaufen und bei einem der besten Italiener der Stadt den Abend ausklingen lassen. Nicht weit entfernt ist das Charlottenburger Schloss mit seinen weitläufigen Parkanlagen, Museen und Galerien verführen Sie zu kulturellen Ausflügen. Grenzen sind die Spree, der Stadtring, die Heerstraße und das Messegelände. Südlich und nördlich der Heerstraße liegt das Olympiaareal, mit dem Le-Corbusier-Haus - eines der größten Apartmentgebäude, welches zu Fuß bequem zu erreichen ist. Außerdem gibt es viele Einzelbauten, hochwertige Villen, Parks und Kiefernwälder und natürlich das Olympiastadion. Zudem beliebt als Attraktion und mit einem Spaziergang ebenfalls zu Fuß zu erklimmen, ist der im Grunewald gelegene gern besuchte Drachenberg mit seinen 215 Stufen. Auf 99 Meter Höhe wird man belohnt mit einem atemberaubenden Blick sowohl auf die Berliner City als auch auf den 115 Meter hohen Teufelsberg, der früheren militärischen Abhöranlage der amerikanischen Besatzungsmacht. Des Weiteren gelangen Sie mit dem Auto binnen weniger Minuten Fahrt zum DRK Klinikum Westend, das für seinen guten Ruf bekannt ist. Das Paulinenkrankenhaus befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung der Wohnung. Im näherem Umfeld ist für Kleinkinder der Waldorf-Kindergarten, für Kinder die Charles-Dickens-Grundschule, sowie für Heranwachsende das Herder-Gymnasium zu finden. Auch die Privatschule der Berlin British School, eine internationale englischsprachige Ganztagschule für Kinder von 2 bis 18 Jahren, ist ca. 5 Minuten entfernt.

**VP azonosító: 23087038 - 14052 Berlin – Westend**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 151.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 23087038 - 14052 Berlin – Westend

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlin - Spandau

E-Mail: [spandau@von-poll.com](mailto:spandau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)