

Berlin – Westend

# Reihenmittelhaus in allerbesten Lage !

*CODICE OGGETTO: 23087038*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 416 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23087038 - 14052 Berlin – Westend

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23087038 - 14052 Berlin – Westend

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23087038               |
| Superficie netta    | ca. 136 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 4                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1934                   |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 950.000 EUR   |
| Casa                              | Villa a schiera   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2009  |
| Stato dell'immobile               | Curato  |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Superficie lorda                  | ca. 35 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone              |

CODICE OGGETTO: 23087038 - 14052 Berlin – Westend

## Dati energetici

|   |            |                                 |                                     |
|---|------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio       | Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.12.2033 | Consumo finale di energia       | 151.20 kWh/m <sup>2</sup> a         |
|   |            | Classe di efficienza energetica | E                                   |

CODICE OGGETTO: 23087038 - 14052 Berlin – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23087038 - 14052 Berlin – Westend

## La proprietà

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)

**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

CODICE OGGETTO: 23087038 - 14052 Berlin – Westend

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23087038 - 14052 Berlin – Westend**

## Una prima impressione

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 !



**CODICE OGGETTO: 23087038 - 14052 Berlin – Westend**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 23087038 - 14052 Berlin – Westend**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23087038 - 14052 Berlin – Westend**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 23087038 - 14052 Berlin – Westend**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlino - 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)