Berlin – Halensee

Tradition pur: Luxuriös kernsaniert zum Erstbezug – nur wenige Schritte vom Kurfürstendamm entfernt.

Objektnummer: 26176014_N



KAUFPREIS: 1.875.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210.52 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Auf einen Blick

Objektnummer	26176014_N
Wohnfläche	ca. 210.52 m²
Etage	3
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1896

Kaufpreis	1.875.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie

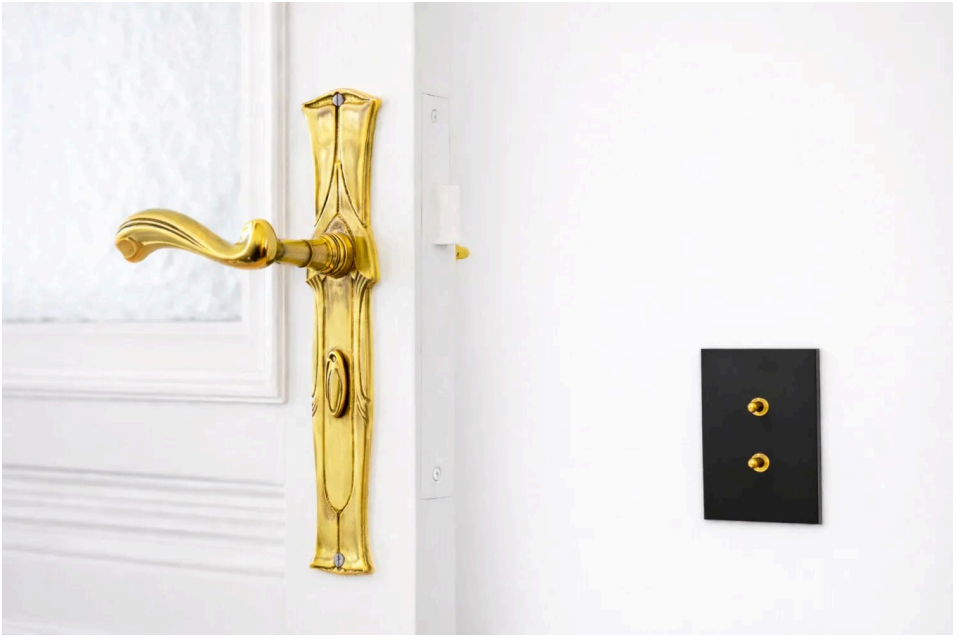




Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie

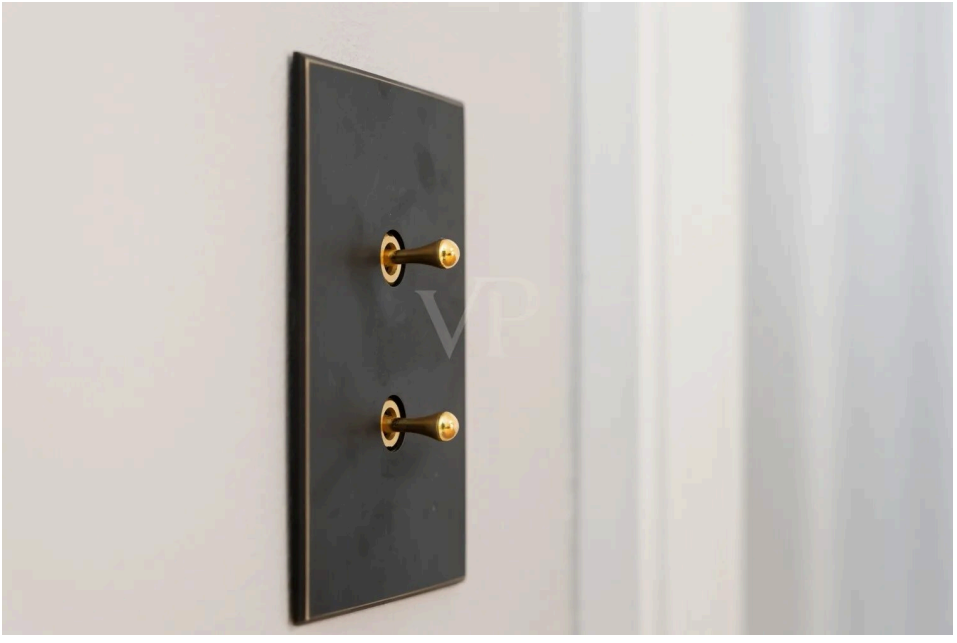




Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

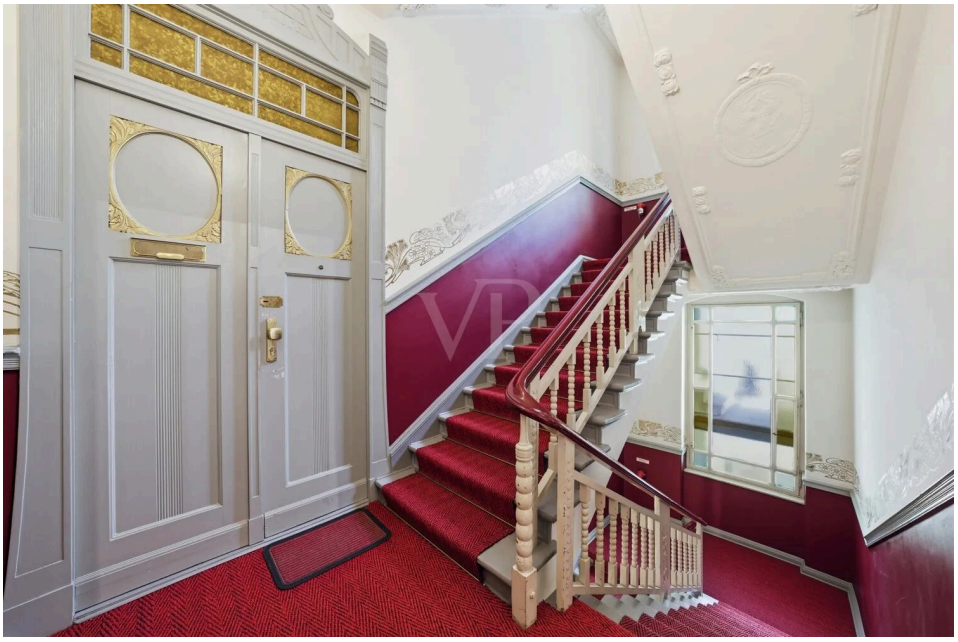
Die Immobilie





Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

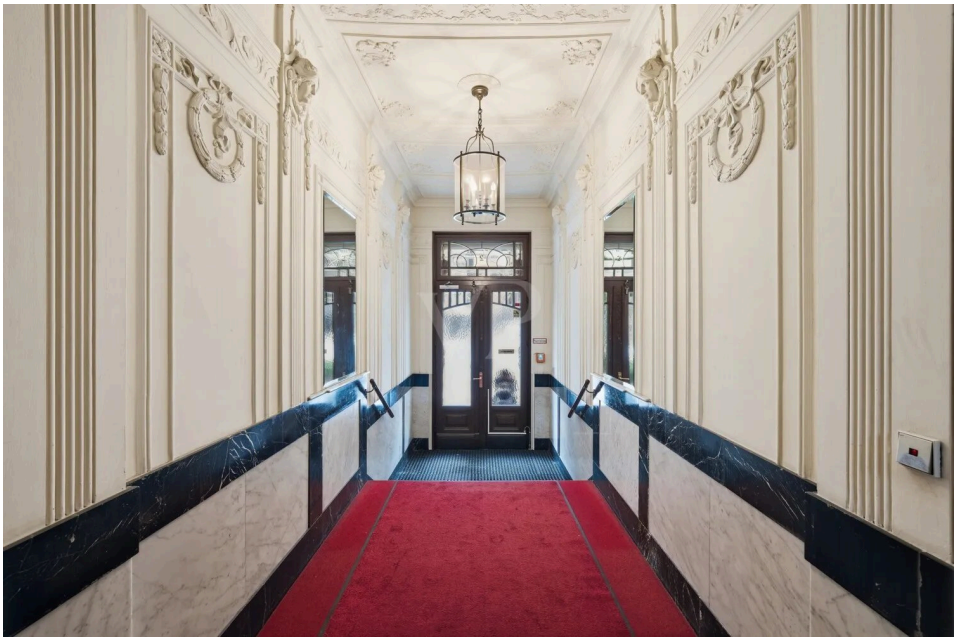
von Poll Immobilien City-West

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Ein erster Eindruck

Willkommen in einem wahren Berliner Kleinod: In einem eindrucksvollen, denkmalgeschützten Jugendstilhaus aus dem Jahr 1896 präsentiert sich diese luxuriös kernsanierte Altbauwohnung zum Erstbezug – als faszinierende Neuauflage klassischen Berliner Wohnens.

Auf ca. 210,52 m² Wohnfläche und fünf Zimmern entfaltet sich ein großzügiges Raumgefühl. Hohe Decken, eindrucksvolle Blickachsen und historische Stilelemente verleihen der Wohnung ihren besonderen Charakter und schaffen eine Atmosphäre, die man nicht nur sieht, sondern spürt.

Nun wurde die Wohnung mit großer Sorgfalt und architektonischem Feingefühl kernsaniert. Aufwendig aufgearbeiteter Stuck und klassische Altbauelemente treffen auf edles Parkett, ausgesuchte Materialien und eine moderne, fein abgestimmte Gestaltung. Moderne trifft Tradition – mit viel Gespür für die Seele des Hauses.

Bereits das repräsentative Entrée vermittelt die besondere Wertigkeit des denkmalgeschützten Gebäudes. Ein neu geschaffener Aufzug führt im rückwärtigen Bereich direkt in die Wohnung und verbindet den traditionellen Charme des Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einem hohen Maß an Privatsphäre.

Großzügige Wohn- und Schlafräume eröffnen vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen und Repräsentieren. Maßgefertigte Einbauschränke fügen sich harmonisch in die Architektur ein. Zwei exklusiv ausgestattete Bäder, darunter das großzügige Masterbad, setzen den hohen Anspruch an Material, Gestaltung und Komfort konsequent fort.

Ein besonderes Herzstück ist das klassische Berliner Zimmer. Großzügig und lichtdurchflutet bildet es den Mittelpunkt der Wohnung und eröffnet die Möglichkeit, eine offene Küche mit Kochinsel ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hier kann ein zentraler Lebensbereich entstehen, der Kochen, Wohnen und Zusammensein auf besondere Weise miteinander verbindet.

Ein herausragendes Merkmal dieser exklusiven Immobilie ist der direkte Zugang zur Wohnung in der dritten Etage über einen privaten Personenaufzug. Dieser führt unmittelbar in die private Wohnebene und ermöglicht ein Höchstmaß an Komfort, Diskretion und Privatsphäre. Ein außergewöhnliches Ausstattungsdetail, das den exklusiven Charakter dieser besonderen Immobilie eindrucksvoll unterstreicht.

Der Balkon erweitert das Wohnen um einen privaten Rückzugsort mitten in der City West.

Und dann ist da die Lage: Nur ca. 50 Meter trennen die Wohnung vom Kurfürstendamm. Internationale Marken, ausgezeichnete Gastronomie, Kultur und das urbane Leben der City West liegen praktisch vor der Haustür – während die Wohnung selbst überraschende Ruhe, Privatsphäre und ein besonderes Wohngefühl vermittelt.

Die Beheizung über Fernwärme ergänzt den hohen Wohnkomfort um eine zeitgemäße Wärmeversorgung.

Wohnen mit Seele – in einem wahren Kleinod. Diese Wohnung verbindet die Eleganz und Großzügigkeit des klassischen Berliner Altbaus mit den Ansprüchen modernen Wohnens. Ein Zuhause mit Charakter und Geschichte für Menschen, die historische Architektur schätzen, ohne auf zeitgemäßen Komfort verzichten zu wollen.

Lassen Sie sich begeistern.

Gern präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Ausstattung und Details

Kernsanierung auf höchstem Niveau:
Hochwertiger Parkettfußboden
Neu aufgebauter Stuck teils original, teils wieder hergestellt
Luxus Gästebad
Einbauschränke mit angepasstem Stuck
- Schuhschrank
- Waschmaschinenschrank
- Kleiderschränke
- Flurgarderobe
Aufzug direkt bis in den Eingangsbereich der Wohnung
Luxus Masterbad mit freistehender Wanne
Küche mit Option zur Kücheninsel in der Mitte des Raumes im "Berliner Zimmer"
Balkon
Fassadendenkmal
Altbauelemente aufgearbeitet
neue Heizkörperverkleidungen

Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Berliner Westen – ruhig gelegen im charmanten Halensee und zugleich nur wenige Schritte vom pulsierenden Leben der City West entfernt.
Der Kurfürstendamm liegt praktisch vor der Haustür – in nur ca. 50 Metern erreichen Sie einen der bekanntesten Boulevards Europas. Hier verbinden sich internationales Luxusshopping, erstklassige Gastronomie und ein lebendiges, urbanes Umfeld auf höchstem Niveau.
Kulinarisch zählt die Umgebung zu den attraktivsten Lagen Berlins: Rund um den nahegelegenen Savignyplatz erwartet Sie eine große Auswahl an renommierten Restaurants, stilvollen Bars und charmanten Cafés – ideal für anspruchsvolle Genießer.
Für Erholung und Ausgleich sorgen der Halensee sowie der angrenzende Grunewald. Beide bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Entspannung im Grünen.
Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Stadtautobahn ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung in alle Richtungen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut – S- und U-Bahn-Stationen befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.
Der Flughafen Flughafen Berlin Brandenburg ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln komfortabel erreichbar. Mit dem Pkw beträgt die Fahrzeit je nach Verkehrslage ca. 25 bis 35 Minuten. Alternativ bestehen direkte S-Bahn-Verbindungen, die eine bequeme Anreise zum Flughafen ermöglichen.
Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, hochwertige Dienstleister, Ärzte, Schulen und Kitas befinden sich in direkter Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.
Diese Lage vereint auf ideale Weise ruhiges, gehobenes Wohnen mit unmittelbarem Zugang zu einem der lebendigsten und exklusivsten Stadtbereiche Berlins – eine Kombination, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26176014_N - 10711 Berlin – Halensee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com