Berlin-Westend – Westend

# Charmante Gartenaussicht trifft modernen Wohnkomfort mit Balkon

*Objektnummer: 26176015-N*



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63.62 $m^2$ • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend


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

Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26176015-N |
| Wohnfläche | ca. 63.62 m² |
| Etage | 3 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1953 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 325.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 12.03.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 122.3 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1953 |

Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

# Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien
City-West

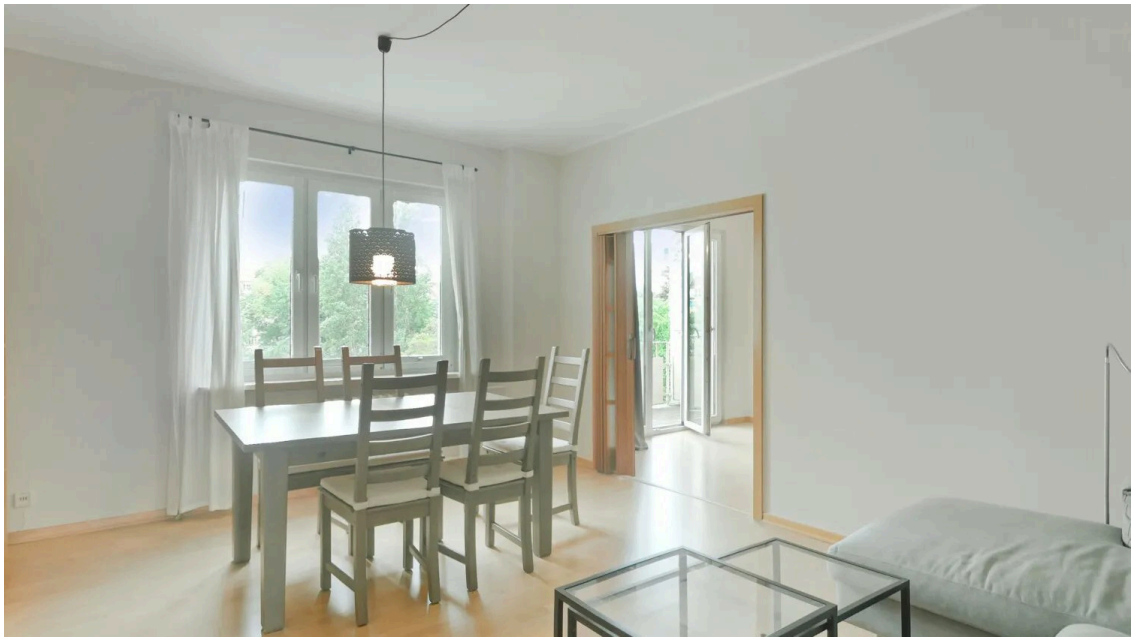
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

# Die Immobilie





Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

# Die Immobilie





Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

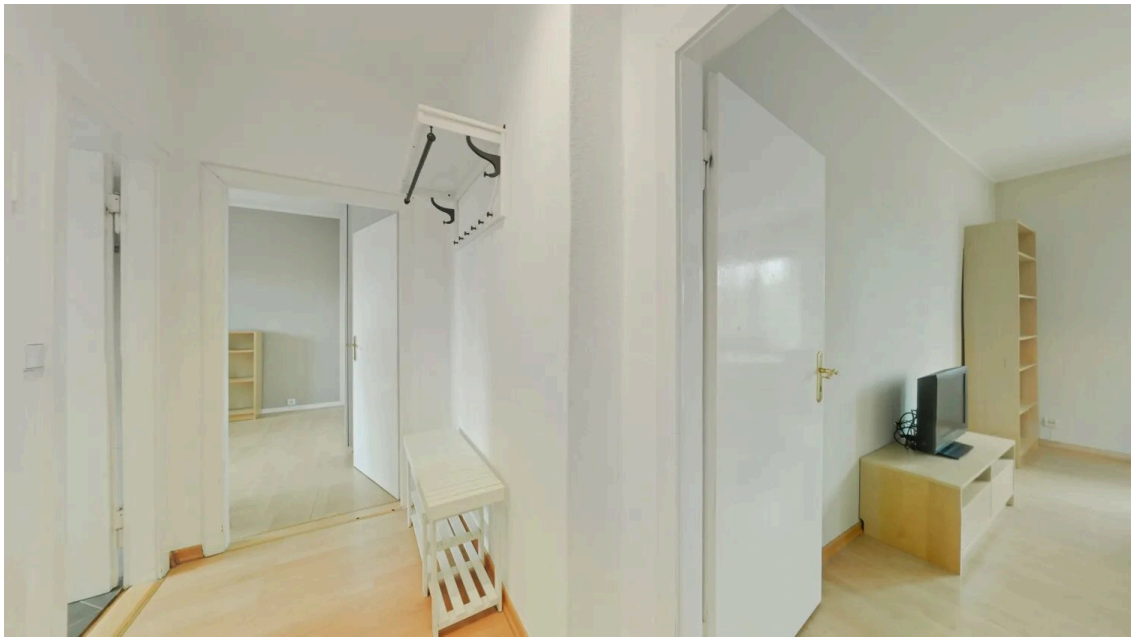
# Die Immobilie

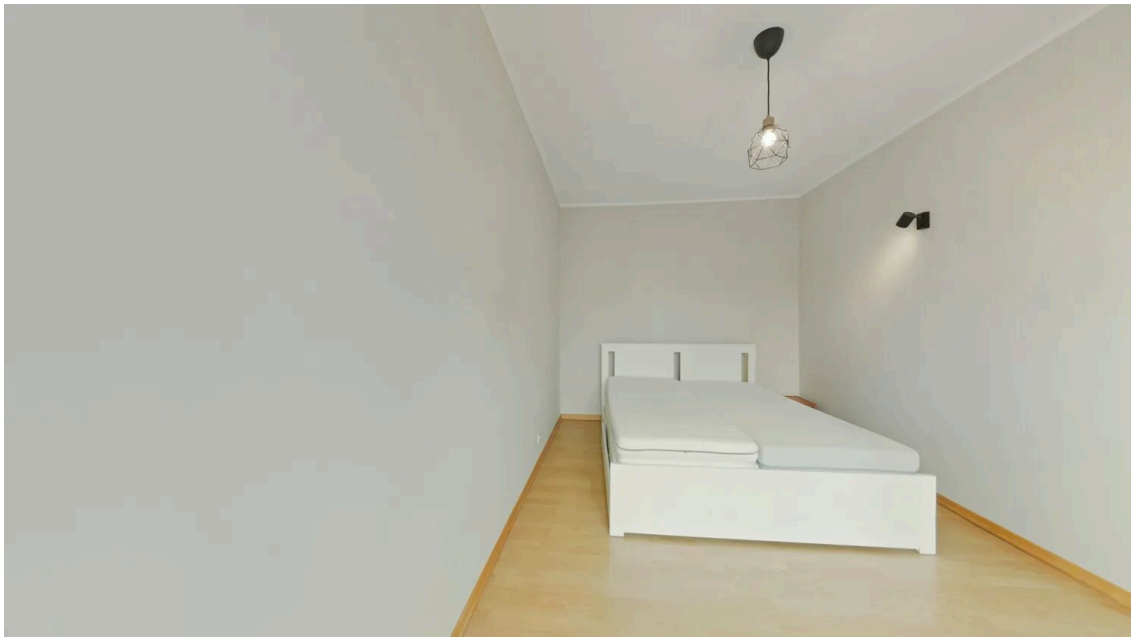




Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

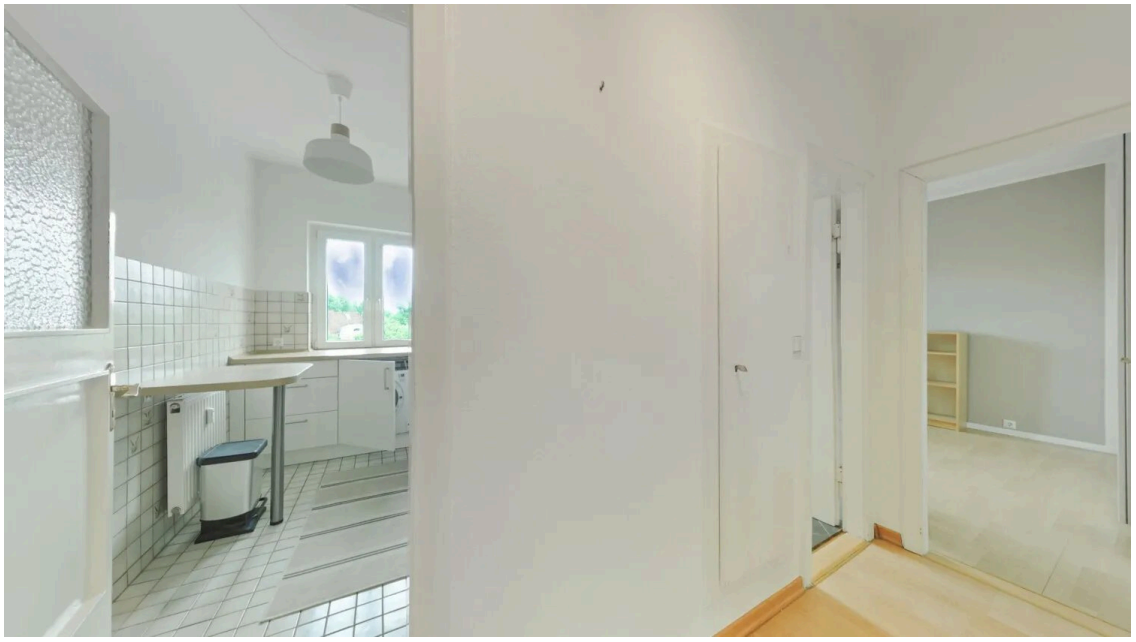
# Die Immobilie





Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

# Die Immobilie





Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

# Die Immobilie





Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

# Die Immobilie





Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

# Die Immobilie



F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
**02/2025**

faz.net/begehrteste-produkte-services

Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

# Die Immobilie






Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

# Ein erster Eindruck

In einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1953 präsentiert sich diese attraktive Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 64 m². Schon beim Betreten des Wohngebäudes fällt die moderne ISO-Tür des Hauseingangs auf, die ebenso wie die ISO-Fenster im gesamten Gebäude für zeitgemäßen Schallschutz und Energieeffizienz sorgt. Das freundlich gestaltete Treppenhaus hinterlässt bereits beim Eintreten einen positiven Eindruck.

Die Wohnung bietet insgesamt drei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein funktional angelegtes Wohnzimmer. Der durchdachte Wohnungsgrundriss, ermöglicht eine optimale Raumnutzung. Die Ausstattung der Wohnung befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Alle Wände in den Zimmern sind gespachtelt und mit harmonisch abgestimmten Farben versehen. Der Laminat-Fußboden ist nahezu neuwertig und weist keinerlei Gebrauchsspuren auf. Dies unterstreicht den gepflegten Charakter und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Die neuwertige Einbauküche ist harmonisch in den Grundriss der Wohnung integriert und bietet vielfältige Möglichkeiten für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte.

Das Badezimmer wurde umfassend modernisiert und ist mit einer Fußbodenheizung sowie gehobenem Standard ausgestattet. Die hochwertige Sanitärausstattung, dezente Farben und moderne Details lassen kaum Wünsche offen. Hier genießen Sie einen Raum, der Entspannung und Komfort perfekt miteinander verbindet.

Beheizt wird die Wohnung durch eine zentrale Heizungsanlage, die eine angenehme Temperatur zu jeder Jahreszeit gewährleistet. Die technische Ausstattung entspricht damit zeitgemäßen Anforderungen und bietet Komfort gepaart mit Effizienz.

Ein besonderes Highlight ist der südwestlich ausgerichtete Balkon mit einem Blick in den großzügigen Gemeinschaftsgarten. Hier können Sie an warmen Tagen entspannen oder den Tag in angenehmer Atmosphäre ausklingen lassen.

Die Qualität der Ausstattung ist als normal einzustufen und erfüllt alle Ansprüche an modernes Wohnen. Vor allem die Kombination aus durchdachtem Grundriss, wertiger Modernisierung und gepflegtem Gesamtzustand macht dieses Angebot interessant für Singles, Paare oder kleine Familien.

Falls Sie eine Wohnung suchen, die Ihnen sowohl Behaglichkeit als auch eine ruhige und solide Bauweise bietet, ist dieses Angebot eine interessante Option. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder laden Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, damit Sie sich einen eigenen Eindruck verschaffen können. Sichern Sie sich jetzt Ihre Chance auf dieses attraktive Wohnangebot

Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

# Ausstattung und Details

Hauseingang mit ISO-Tür
Gut gestaltetes Treppenhaus
ISO-Fenster im gesamten Wohnung
Perfekt geschnittener Wohnungsgrundriss
Laminat-Fußboden ohne Gebrauchsspuren
Gespachtelte Wände und Neuanstrich in allen Zimmern
Neuwertige Einbauküche
Badezimmer im gehobenen Standard
Balkon mit Ausblick in den großen Gemeinschaftsgarten

Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

# Alles zum Standort

Attraktive Lage in Berlin-Westend
Sehr gute Infrastruktur
Kita und Schulen im Umfeld
Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar
Kleine Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf
Vielfältige Gastronomie und Cafés
Grünanlagen und Plätze im Umfeld
Zwischen U-Bahn-Station Neu-Westend und Theodor-Heuss-Platz gelegen
BUS-Station wenige Schritte entfernt

Objektnummer: 26176015-N - 14052 Berlin-Westend – Westend

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin
Tel.: +49 30 - 37 44 334 0
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com