Berlin – Halensee

Berliner Altbauklassiker im 4. OG: 170 m², hohe Decken und drei Balkone nahe Kurfürstendamm

Objektnummer: 26176052



KAUFPREIS: 1.245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

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

Objektnummer: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

Auf einen Blick

Objektnummer	26176052
Wohnfläche	ca. 170 m²
Etage	4
Zimmer	6
Baujahr	1907

Kaufpreis	1.245.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	91 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1907

Objektnummer: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie







Objektnummer: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

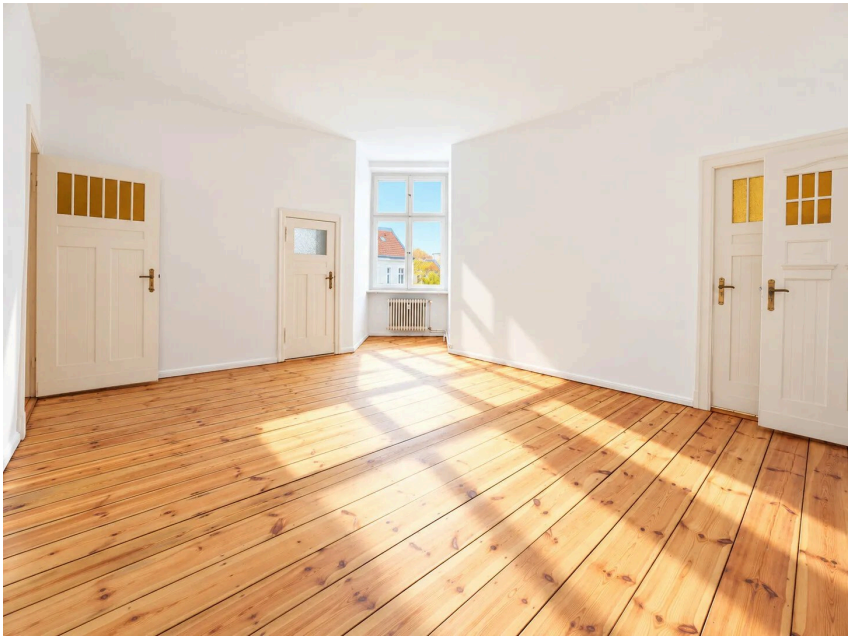
Die Immobilie

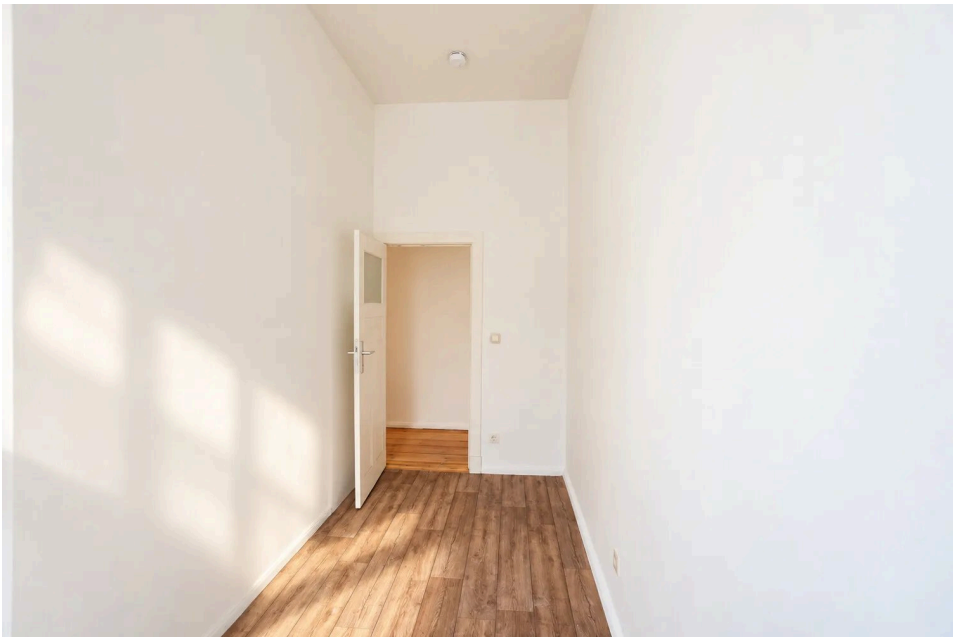




Objektnummer: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

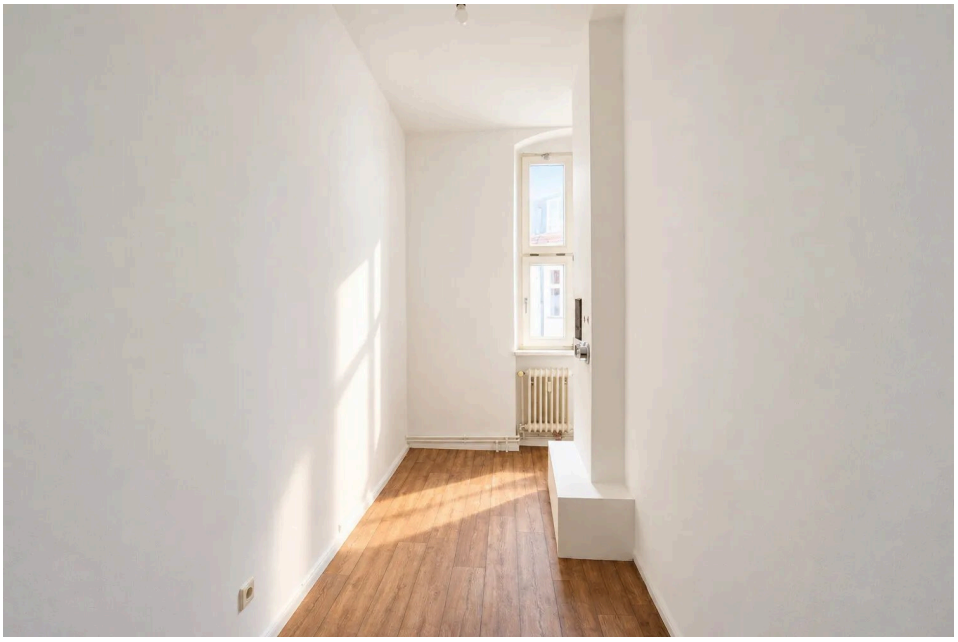
Die Immobilie





Objektnummer: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

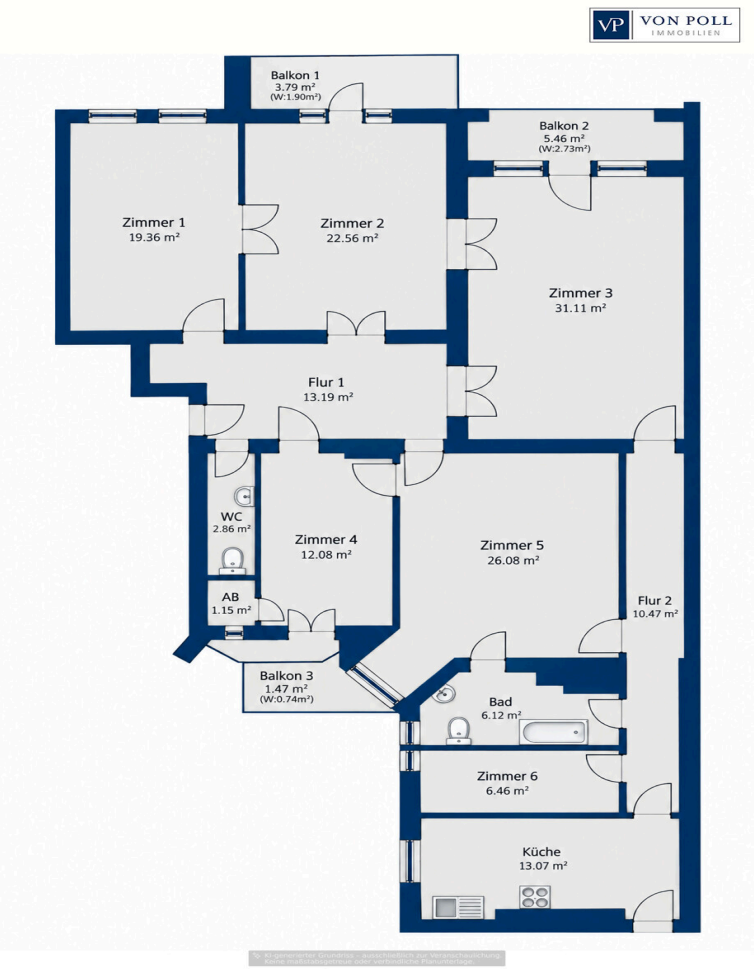
Die Immobilie





Objektnummer: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

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: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

Ein erster Eindruck

Großzügige Räume, außergewöhnliche Deckenhöhen und sorgfältig erhaltene Altbausubstanz prägen diese besondere Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Berliner Altbaus von 1907.

Auf rund 170 m² bietet die bezugsfreie Wohnung sechs Zimmer, drei Balkone und eine klassische Raumstruktur mit langen Sichtachsen, Flügeltüren und einem Berliner Zimmer. Deckenhöhen von teilweise über 3,50 Metern, dezenter Stuck sowie originale Türen und Holzelemente vermitteln den charakteristischen Eindruck einer großzügigen Altbauwohnung der Jahrhundertwende.

Ein Aufzug erschließt das 4. Obergeschoss komfortabel.

Die Wohnung wurde 2026 umfangreich aufgearbeitet und in wesentlichen Bereichen renoviert. Dabei wurde bewusst darauf geachtet, die vorhandene historische Substanz zu erhalten.

Die Parkettböden in den vorderen Wohnräumen wurden sorgfältig aufgearbeitet. Im Berliner Zimmer, im rückwärtigen Flurbereich und in einem weiteren Zimmer sind die ursprünglichen Dielen erhalten und ebenfalls überarbeitet worden.

Wand- und Deckenflächen wurden gespachtelt und neu weiß gestrichen. Die gut erhaltenen originalen Türen und Flügeltüren sowie die dezenten Stuckelemente in den vorderen Räumen unterstreichen den authentischen Charakter der Wohnung.

Das Ergebnis ist kein vollständig neu gestalteter Altbau, sondern eine sorgfältig aufgearbeitete Wohnung, deren historische Details sichtbar und erlebbar geblieben sind.

Besonders eindrucksvoll ist die großzügige Raumfolge im vorderen Bereich der Wohnung. Mehrere Räume sind über klassische Flügeltüren miteinander verbunden und ermöglichen weite Blickachsen.

Das größte Zimmer mit rund 31 m² eignet sich hervorragend als großzügiger Wohn- oder Salonbereich. Weitere Räume mit etwa 19 m², 22 m² und 26 m² bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Wohn-, Arbeits-, Bibliotheks-, Gäste- oder Familienzimmer.

Das klassische Berliner Zimmer bildet die Verbindung zum rückwärtigen Teil der Wohnung. Weitere Räume und Flurbereiche ermöglichen eine klare Trennung zwischen repräsentativem Wohnen und privateren Nutzungen.

Ein weiterer angenehmer Aspekt ist die innerhalb der Wohnung weitgehend schwellenlose Ausführung. Die Räume gehen ohne die bei Altbauten häufig vorhandenen ausgeprägten Türschwellen ineinander über und unterstützen damit den großzügigen und komfortablen Raumeindruck.

Drei Balkone ergänzen die Wohnung und schaffen unterschiedliche Außenbezüge.

Durch die Lage im 4. Obergeschoss, die großzügigen Fensterflächen und die hohen Räume ist die Wohnung angenehm hell. Die Verbindung aus Raumhöhe, Licht und weitläufiger Grundrissgestaltung vermittelt insbesondere in den vorderen Zimmern eine ausgesprochen großzügige Wohnatmosphäre.

Ein Badezimmer wurde im Zuge der aktuellen Renovierungsarbeiten vollständig neu gestaltet. Es verfügt unter anderem über eine großzügige bodengleiche Dusche und eine zeitgemäße Ausstattung.

Die hierfür erforderliche erhaltungsrechtliche Genehmigung des zuständigen Bezirksamtes liegt vor. Die Maßnahmen wurden damit unter Berücksichtigung der für das Gebiet geltenden erhaltungsrechtlichen Vorgaben ausgeführt.

Ein weiterer funktionaler Sanitärbereich stammt aus einer früheren Modernisierung und bietet zukünftigen Eigentümern bei Bedarf zusätzlichen gestalterischen Spielraum.

Auch in der Küche sind Elemente der ursprünglichen Ausstattung erhalten geblieben. Teile des für Berliner Küchen um 1900 typischen Fliesenbodens wurden bewahrt und fachgerecht ergänzt. Die vorhandenen Wandfliesen stammen aus einer späteren Modernisierung.

Auf den Einbau einer neuen Küche wurde bewusst verzichtet. Damit können zukünftige Eigentümer die Küchengestaltung individuell auf ihre persönlichen Vorstellungen und Anforderungen abstimmen.

Für die Küche liegen professionell ausgearbeitete Planungskonzepte mit Visualisierungen und Kostenschätzungen vor, die einen konkreten Eindruck der möglichen Gestaltung vermitteln.

Auch das Gemeinschaftseigentum bewahrt den Charakter des Hauses.

Der historische Eingangsbereich mit weitgehend erhaltener Holzvertäfelung und originalen Details sowie das gepflegte Treppenhaus vermitteln einen authentischen Eindruck des Altbaus.

Objektnummer: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

Ausstattung und Details

ca. 170 m² Wohnfläche
sechs Zimmer
Aufzug
Altbau von 1907
Deckenhöhen teilweise über 3,50 m
klassische Raumfolge mit Flügeltüren
dezente Stuckelemente
aufgearbeitete Parkett- und Dielenböden
drei Balkone
neu gestaltetes Badezimmer mit großer Dusche
weiterer funktionaler Sanitärbereich
Küche mit individuellem Gestaltungsspielraum
2026 umfassend aufgearbeitet und renoviert
bezugsfrei
gefragte Lage in Berlin-Halensee nahe Kurfürstendamm

Objektnummer: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Halensee, einem gewachsenen gründerzeitlichen Wohnquartier im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Lage verbindet die unmittelbare Nähe zum Kurfürstendamm mit kurzen Wegen in Richtung Grunewald und zu den Naherholungsgebieten im Berliner Westen.

Der Kurfürstendamm ist in wenigen Minuten erreichbar. Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Geschäfte und Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Der Grunewald, der Halensee und der Lietzenseepark bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Der S-Bahnhof Halensee mit Anschluss an die Ringbahn ist schnell erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Busverbindungen, weitere Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahe Stadtautobahn A100. Damit bestehen kurze Verbindungen sowohl innerhalb der City-West als auch in andere Teile Berlins.

Objektnummer: 26176052 - 10711 Berlin – Halensee

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