

Berlin – Westend

# Nahe Steubenplatz - Super Lage in Westend - mit Balkon, Lift, optionaler Tiefgarage

**CODICE OGGETTO: 24176046**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66,83 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 24176046 - 14050 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: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24176046
Superficie netta	ca. 66,83 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	127.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.10.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

CODICE OGGETTO: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
City-West

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

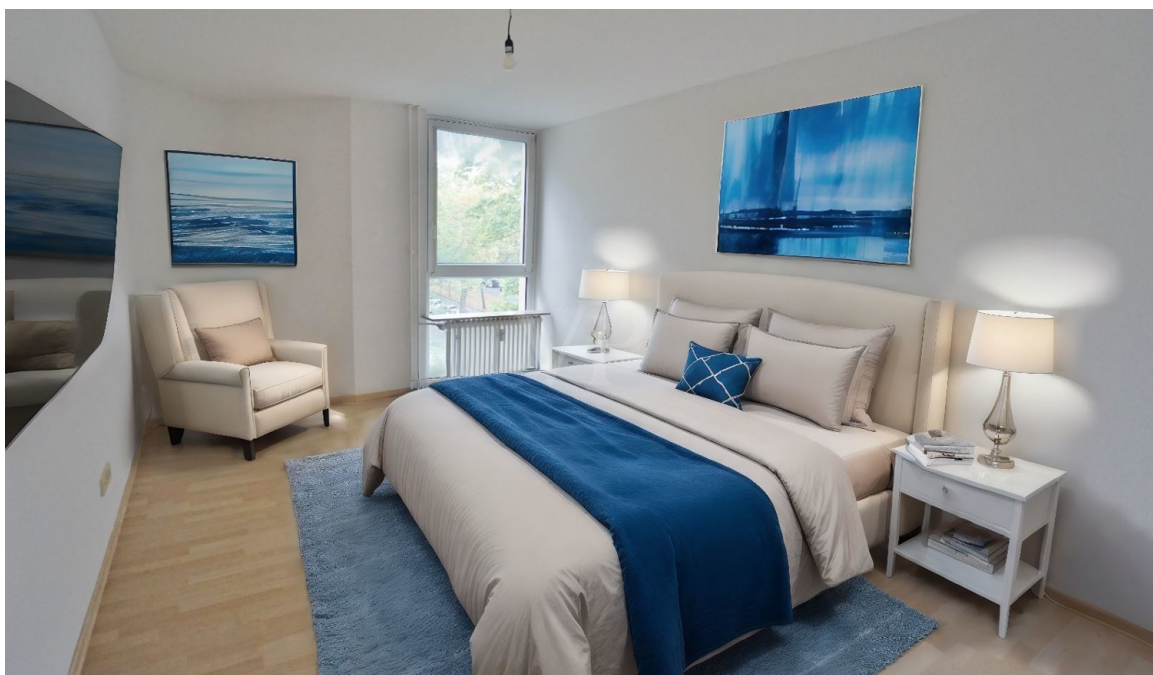
CODICE OGGETTO: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## La proprietà



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER:



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**JÜRGEN RÜLCKE-RUNGE**  
Selbstständiger Finanzierungsspezialist  
Dipl.-Kaufmann \* Immobilienökonom (ebs)

VON POLL FINANCE | Shop Berlin City West  
Platzburgerstraße 79 | 10719 Berlin  
T.: +49 (0)30 - 37 44 33 40 | M.: +49 (0)175 - 414 22 92  
juergen.ruelcke-runge@vp-finance.de

**WIR FINANZIEREN ALLES -  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- Rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelscheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**CODICE OGGETTO: 24176046 - 14050 Berlin – Westend**

## Una prima impressione

In diesem ca. 1976 erbauten Mehrfamilienkomplex befindet sich im 3.OG mit einem Aufzug erreichbar und auf halber Etage haltend diese tolle Eigentumswohnung. Von der Diele aus sind alle Räume separat begehbar. Dabei bietet die große Nische viel Platz für einen Einbauschränk, welcher für die alltägliche Garderobe sowie für Stauraum ideal geeignet ist. Gegenüberliegend befindet sich die Einbauküche. Das moderne Bad mit Badewanne verfügt auch über einen Waschmaschinenanschluss. Im großen und hellen Wohnzimmer ist der Bereich vor der großen Fensterfront ideal geeignet für einen Esstisch mit entsprechendem Weitblick. Von hier aus gelangen Sie zum gemütlichen Balkon mit einem traumhaften Blick in den begrünten und offenen Innenhof. Die Ruhe liegt hier besonders im Vordergrund sowie die Aussicht in die Villengegend Westends. Eine Kellereinheit ist der Wohnung grundbuchlich zugeordnet. Die Tiefgarage dieser Anlage zeigt sich auf Grund der erfolgten Betonsanierung der Stützpfeiler sowie der Deckenunterseite in einem sehr guten Zustand. Ein entsprechender TG-Stellplatz kann auf Wunsch zusätzlich für 25.000 € gekauft werden.

**CODICE OGGETTO: 24176046 - 14050 Berlin – Westend**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Bodentiefe Fenster
- Balkon in Südostausrichtung
- Raufasertapeten
- Große Garderobennische im Flur
- Aufzug
- Kellereinheit
- TG-Stellplatz per Funk (optional zu erwerben)

**CODICE OGGETTO: 24176046 - 14050 Berlin – Westend**

## Tutto sulla posizione

In einem der begehrtesten Wohnlagen Berlins, dem Westend, befindet sich diese Immobilie. In wenigen Gehminuten gelangt man zum beliebten Steubenplatz und gleichzeitig zur Reichsstraße in welcher man Super- und Drogeriemärkte, Apotheken, Friseure, Boutiquen und sonstige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs vorfindet. Zweimal wöchentlich bietet der Wochenmarkt auf der Preußenallee Erzeugnisse aus der Region. Am Steubenplatz gelangt man zur U-Bahnstation Neu-Westend (U2) und den Buslinien 104 und N2. Die S-Bahnstation Heerstraße (S5) und die Busse X34, X49, M49 und 218 sind in ca. 7 Gehminuten erreichbar. Mit dem PKW erreicht man die A100 und die A115 in wenigen Fahrminuten. Der Ortsteil Westend bildet den westlich der Stadtautobahn A 100 gelegenen Teil des zentralen Stadtbezirks Charlottenburg. Das vornehme Villenviertel, überwiegend zwischen Spandauer Damm und Messegelände rund um den Branitzer Platz (Straßen mit Baumnamen), war einst bevorzugtes Wohnquartier prominenter Ufa-Stars. Es bietet neben den Annehmlichkeiten gehobener Wohnkultur beschauliche Ruhe mit angenehmen Nachbarn und zugleich die Nähe zur City West. Der Theodor-Heuss-Platz ist seit vielen Jahren eine gute Adresse für Firmen aus den Bereichen Medien und Kommunikation. Mit dem Olympiastadion, der Waldbühne und insbesondere dem Messegelände mit dem Internationalen Kongreßzentrum ICC finden sich einige markante Bauten der Hauptstadt im Westend. Der Ortsteil grenzt an die Stadtautobahn A 100 (Autobahnabfahrten Spandauer Damm, Kaiserdamm, Kaiserdamm Süd). Neben Spandauer Damm und Reichsstraße ist die Heerstraße (in Richtung Ost ab Theodor-Heuss-Platz: Kaiserdamm) als Hauptverkehrsachse West – Ost und Hauptausfallstraße Richtung westlicher Berliner Ring, hervorzuheben. Der Ortsteil Westend ist im südlichen Bereich per S-Bahn (S9, S75) und U-Bahn (U2) erreichbar, wichtige Bahnhöfe sind Messe Süd und Olympiastadion. Verschiedene Buslinien sichern die innere Erschließung.

**CODICE OGGETTO: 24176046 - 14050 Berlin – Westend**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2029. Endenergiebedarf beträgt 127.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**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.

**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.



**CODICE OGGETTO: 24176046 - 14050 Berlin – Westend**

## Partner di contatto

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

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlino - Città-Ovest  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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