

Berlin – Halensee

# Elegante City-Residenz am Kurfürstendamm

Objektnummer: 24176111057



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

KAUFPREIS: 1.099.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24176111057 - 10709 Berlin – Halensee

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

Objektnummer: 24176111057 - 10709 Berlin – Halensee

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 24176111057 |
| Wohnfläche   | ca. 177 m²  |
| Etage        | 5           |
| Zimmer       | 5           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 2           |
| Baujahr      | 2010        |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.099.000 EUR                                                             |
| Wohnungstyp           | Dachgeschoss                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 24176111057 - 10709 Berlin – Halensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern            | Endenergieverbrauch         | 130.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 16.07.2028      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befeuernng                 | Fernwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 1906              |

Objektnummer: 24176111057 - 10709 Berlin – Halensee

## Die Immobilie



# 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

Objektnummer: 24176111057 - 10709 Berlin – Halensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176111057 - 10709 Berlin – Halensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176111057 - 10709 Berlin – Halensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176111057 - 10709 Berlin – Halensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176111057 - 10709 Berlin – Halensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176111057 - 10709 Berlin – Halensee

## Die Immobilie

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

Objektnummer: 24176111057 - 10709 Berlin – Halensee

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung, die im Jahr 2010 erbaut wurde und eine Wohnfläche von ca. 177 m<sup>2</sup> bietet. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, bietet das Objekt reichlich Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die zusätzlichen Raum benötigen. Der großzügige Wohnbereich imponiert durch einen offenen Schnitt und die durchgängige Ausstattung mit Eichenparkett sowie einem gemütlichen Kaminofen, der zu harmonischen Abenden einlädt. Die gespachtelten Wände verleihen den Räumlichkeiten ein modernes und hochwertiges Ambiente. Der französische Balkon im Wohnzimmer lässt viel Licht in den Raum. Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche samt Induktionskochfeld und Markengeräten ausgestattet und ermöglicht komfortables Kochen auf gehobenem Niveau. Die Fußbodenheizung (ausgenommen im Zimmer 1) sorgt im gesamten Wohnbereich für behagliche Wärme. Das Masterschlafzimmer überzeugt mit einem integrierten Ankleidebereich, der ausreichend Stauraum bietet. Die zwei Badezimmer sind gut ausgestattet; das Masterbad wartet mit einer modernen Eckbadewanne und einer Dusche auf, während das zusätzliche Duschbad Gästen Komfort bietet. Für Entspannung im Freien steht eine großzügige Terrasse in Südwest- bis Westausrichtung zur Verfügung, die sich hervorragend für lauschige Abende eignet. Weitere praktische Aspekte der Wohnung umfassen einen Garderobenbereich im vorderen Flur, eine Abstellkammer sowie Einbauschränke, die zusätzlichen Stauraum bieten. Ein Hauswirtschaftsraum und ein Keller runden die Funktionalität ab. Die Wohnung ist mit einem Durchlauferhitzer für effiziente Warmwasserversorgung ausgestattet. Ein Aufzug bringt Sie komfortabel bis in das 4. Obergeschoss, von dem aus eine halbe Treppe in das Dachgeschoss führt. Im Innenhof befinden sich zahlreiche Fahrradstellplätze. Eine größere Kellereinheit ist der Wohnung zugeordnet. Tiefgaragenstellplätze zum Anmieten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die Wert auf eine gepflegte Wohnumgebung und eine hochwertige Ausstattung legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser Wohnung zu machen. Sie bietet nicht nur viel Platz, sondern auch Komfort und eine gehobene Wohnqualität.

Objektnummer: 24176111057 - 10709 Berlin – Halensee

## Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Induktionskochfeld und Markengeräten
- Gespachtelte Wände
- Deckenhöhe ca. 2,60-2,75 m
- Dachfenster
- Fußbodenheizung (außer im Zimmer 1)
- Eichenparkett
- Kaminofen
- Terrasse in Südwest-/Westausrichtung
- Französischer Balkon im Wohnzimmer
- Abstellkammer
- Einbauschränke
- Garderobenbereich im vorderen Flur
- Ankleidebereich im Masterschlafzimmer
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Masterbad mit Eckbadewanne und Dusche
- Duschbad
- Hauswirtschaftsraum
- Keller
- Aufzug bis in das 4.OG (halbe Treppe bis 5.OG)

Objektnummer: 24176111057 - 10709 Berlin – Halensee

## Alles zum Standort

Wilmerdorf ist einer der beliebtesten, gewachsenen Stadtteile des alten Westberlins. Dank seiner zentralen Lage und der perfekten Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants, Boutiquen und seinem reichen kulturellen Angebot gehört der Wilmerdorfer Ortsteil Halensee zu den begehrtesten Wohnlagen der City-West. Das Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen im Bezirk ist ebenfalls groß. Die Wohnung selbst befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße beinahe unmittelbar am Kurfürstendamm. Die bauliche Umgebung wird geprägt durch gepflegte Altbauten der vorletzten Jahrhundertwende. Sie können nebenan im Hochmeisterplatz, am nahe gelegenen Lietzensee, oder im angrenzenden Grunewald gemütlich spazieren gehen. Die S- und U-Bahnstationen Halensee und Adenauerplatz liegen beide fußläufig. Diverse Buslinien auf dem Kurfürstendamm verbinden Sie mit den angrenzenden Stadtteilen. Die Stadtautobahn erreichen Sie in weniger als zwei Minuten.

Objektnummer: 24176111057 - 10709 Berlin – Halensee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24176111057 - 10709 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](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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