

Berlin – Westend

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

Objektnummer: 24176046



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

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

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

Objektnummer: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 24176046                               |
| Wohnfläche   | ca. 66,83 m²                           |
| Etage        | 3                                      |
| Zimmer       | 2                                      |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>25000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                        |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 375.000 EUR                                                                            |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                          |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 2,975 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                                    |

Objektnummer: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergiebedarf            | 127.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.10.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1976           |

Objektnummer: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## 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: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## Die Immobilie



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  
Pfalzburgerstraße 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**  **ET**  **S**

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

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

Objektnummer: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## Ausstattung und Details

- 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)

Objektnummer: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2029. Endenergiebedarf beträgt 127.20 kwh/(m²\*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 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: 24176046 - 14050 Berlin – Westend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin – City-West

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)