



EIGENTUMSWOHNUNG · BERLIN-HALENSEE

Modernisierte Wohnung mit Sonnenbalkon nahe Kurfürstendamm

Stilvolle 4-Zimmer-Eigentumswohnung im begehrten Berliner Westen

ca. 119,45 m ²	4	3. OG	1982
WOHNFLÄCHE	ZIMMER	ETAGE	BAUJAHR

Großzügig, hochwertig, flexibel nutzbar

Diese geschmackvoll modernisierte 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über rund 119,45 m² und verbindet großzügige Raumverhältnisse, gehobene Ausstattung und eine der begehrtesten Wohnlagen im Berliner Westen.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage im beliebten Ortsteil Halensee. Ihr durchdachter Grundriss eröffnet ganz unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familien, für Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder für anspruchsvolle Eigennutzer, denen Weitläufigkeit, Flexibilität und ein repräsentatives Wohnambiente wichtig sind.

Im Jahr 2016 wurde das Objekt umfassend saniert und auf einen modernen Stand gebracht. Die hochwertige Marken-Einbauküche von Schüller mit Markengeräten geht harmonisch in den offenen Wohn-Ess-Bereich über, der durch bodentiefe Fenster viel Tageslicht erhält, und überzeugt zugleich in Funktionalität und Gestaltung. Die drei weiteren, gut geschnittenen Zimmer lassen sich vielseitig einrichten und eignen sich gleichermaßen als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.



OFFENER WOHN- UND ESSBEREICH



WOHNBEREICH MIT EINBAUKÜCHE

Räume, die sich Ihrem Leben anpassen

Das hochwertig gestaltete Badezimmer bietet sowohl eine Whirlwanne als auch eine separate Dusche. Ergänzend steht ein eigenes Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Für ein modernes, gepflegtes Wohngefühl sorgen hochwertige Parkett- und Vinylböden in allen Räumen.



SCHLAFZIMMER



KINDER- / ARBEITSZIMMER



BADEZIMMER MIT WHIRLWANNE



GÄSTE-WC MIT DUSCHE

Ein ruhiger Rückzugsort im Grünen

Ein besonderer Pluspunkt ist der Balkon, der ruhig zum begrünten Innenhof ausgerichtet ist. Trotz der zentralen Lage lässt sich hier eine wohltuende Ruhe genießen – ein geschützter Rückzugsort im Freien.



SONNEBALKON MIT LOUNGEBEREICH ZUM BEGRÜNTEIN INNENHOF



BLICK INS GRÜNE HOFENSEMBLE

RAUMAUFTHEILUNG

- 4 Zimmer
- 1 Wohn-/Essbereich
- 1 separates Büro
- 1 Küche (offen)
- 1 Badezimmer
- 1 Gäste-WC

AUSSTATTUNG

- Marken-Einbauküche (Schüller)
- Whirlwanne
- Separate Dusche
- Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss
- Aufzug
- Bodentiefe Fenster
- Parkettboden
- Vinylboden
- Balkon
- Ruhige Innenhoflage
- Umfassend modernisiert (2016)

Halensee – ruhig wohnen, zentral leben



WOHNSTRASSE IM BERLINER WESTEN

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend, die zugleich hervorragend an die umliegenden Stadtviertel angebunden ist. Prägend für diese Lage ist die Nähe zu einer der bekanntesten Einkaufs- und Flaniermeilen Berlins – dem Kurfürstendamm, von vielen liebevoll „Kudamm“ genannt. Nur wenige Gehminuten entfernt erwartet Sie hier eine Fülle an Geschäften, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten.

Im direkten Umfeld des Objekts finden sich zahlreiche Schulen – etwa die beliebte Grunewald-Grundschule –, Kindergärten und Gesundheitseinrichtungen, was das Viertel besonders familienfreundlich macht. Ein weiterer Reiz ist die unmittelbare Nähe zum Halensee: Im Sommer laden See- und Grünflächen zum Baden, Entspannen und Verweilen ein, während die Umgebung in den Wintermonaten bei passender Witterung ideale Bedingungen zum Rodeln und Schlittschuhlaufen bietet. Auch der nahe Lietzensee und der Stadtpark Charlottenburg eignen sich bestens für erholsame Spaziergänge und Aktivitäten im Freien.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf besticht insgesamt durch seine attraktive Lage, in der sich der Charme eines ruhigen Wohnquartiers mit den Annehmlichkeiten der Großstadt verbindet. Ein entscheidender Vorteil ist die Nähe zur Berliner Innenstadt: Ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto – das Zentrum mit seinen kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen ist rasch erreicht.

Darüber hinaus verfügt Charlottenburg-Wilmersdorf über eine ausgezeichnete Nahverkehrsanbindung mit U- und S-Bahn-Stationen, Bus- und Straßenbahnlinien, sodass sich die Stadt bequem erkunden und der Arbeitsweg unkompliziert zurücklegen lässt. So liegt beispielsweise der S-Bahnhof Halensee nur wenige hundert Meter vom Objekt entfernt.

GRUNDRISS

Der Grundriss auf einen Blick



ECKDATEN

- Wohnfläche ca. 119,45 m²
- 4 Zimmer, 3. Obergeschoss
- Offener Wohn- und Essbereich
- Separates Büro
- Badezimmer & Gäste-WC
- Balkon zum begrünten Innenhof
- Modernisierung 2016

24.986 €	567 €	28.560 €	4,08 %
PROVISION (INKL. 19% UST.)	HAUSGELD / MONAT	GESCH. MIETEINNAHMEN / JAHR	GESCH. RENDITE

KAUFPREIS

699.900 €

Vereinbaren Sie Ihre Besichtigung

+49 30 814 53 687

mail@newlivingimmobilien.de

IHR ANSPRECHPARTNER

Paula Gerischer

Immobilienmaklerin · New Living Immobilien

TELEFON

+49 30 814 53 687

E-MAIL

mail@newlivingimmobilien.de

NEW ✦ LIVING

Immobilien. Aber richtig.

Ihr Immobilienmakler in Berlin für Kauf,
Verkauf,
Vermietung und Bewertung.

Über 1.000 vermittelte Immobilien
newlivingimmobilien.de