

Exposé

Reihenhaus in Berlin

Seltene Gelegenheit im Berliner Westend – Luxus-Reihenhaus mit Aufzug und viel Freiraum



Objekt-Nr. OM-433095

Reihenhaus

Verkauf: **1.600.000 €**

14052 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2021	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	343,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	175,00 m²	Badezimmer	3
Nutzfläche	188,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und zugleich rarsten Wohnlagen Berlins – im Westend von Berlin – präsentiert sich dieses außergewöhnliche Reihenhauses als stilvoll transformierter Altbau mit modernstem Wohnkomfort. Das ursprünglich 1928 errichtete Haus wurde 2021 umfassend und mit höchstem Qualitätsanspruch kernsaniert und zu einem Effizienzhaus 100 entwickelt – eine seltene Verbindung aus historischem Charme und zeitgemäßer Energieeffizienz.

Bereits der liebevoll bepflanzte Vorgarten und das praktische Fahrradabstellhäuschen direkt vor der Tür unterstreichen den besonderen Wohnwert. Das Haus ist ebenerdig zugänglich und verfügt über einen integrierten Fahrstuhl – ein außergewöhnliches Komfortmerkmal in dieser Lage und Bauart.

Im Inneren verbindet eine elegante Holzterrasse die Ebenen des Hauses. Großzügige Außenbelichtung, LED-Spotbeleuchtung und eine durchgängige Fußbodenheizung sorgen in allen Räumen für eine helle, warme und repräsentative Atmosphäre. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Herzstück des Hauses ist die großzügige Wohnküche mit moderner Einbauküche – ein Ort für Begegnung, Genuss und gemeinsames Leben. Von hier aus öffnet sich der Zugang zur sonnigen Terrasse und dem privaten Garten – eine grüne Oase mitten im begehrten Westend.

Insgesamt stehen drei hochwertig ausgestattete Bäder mit Dusche und WC zur Verfügung, die durch stilvolle Materialien und eine klare Gestaltung überzeugen. Ein separater Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine und zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Die oberste Etage eröffnet besondere Flexibilität: Sie kann als eigenständiger Wohnbereich genutzt werden. Vorrichtungen für eine kleine Küchenzeile sind bereits vorhanden. Der Balkon mit Blick Richtung Olympiastadion – dem Wahrzeichen des Westends – bietet ein beeindruckendes Panorama und unterstreicht die besondere Lagequalität.

Ein ausgebauter Dachboden mit Fenster und Belichtung ergänzt das Raumangebot sinnvoll – ideal als Stauraum oder kreative Nutzfläche.

Dieses Haus ist eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die den Charakter eines klassischen Berliner Altbaus mit der technischen Qualität und Energieeffizienz eines Neubaus verbinden möchten – in einer Lage, in der Häuser kaum verfügbar sind.

Das Haus ist ab April vermietbar. Die monatliche Miete beträgt 3.500 € zzgl. 200 € Nebenkosten - (Gasverbrauch und Strom müssen selbst angemeldet werden.)

Vorgesehen ist folgende Struktur:

Bis zum 31.03.2027 wird ein Mietverhältnis geschlossen. Die während dieser Zeit gezahlten Mieten werden im Rahmen der späteren Kaufabwicklung auf den Kaufpreis angerechnet.

Der notarielle Kaufvertrag wird erst mit Wirkung zum 01.04.2027 geschlossen. Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang sowie die Kaufpreisfälligkeit erfolgen ebenfalls zu diesem Zeitpunkt.

Wir bitten um Verständnis, dass Anfragen nur bei nachweislich gesicherter Finanzierung berücksichtigt werden können.

Ausstattung

Das im Jahr 1928 errichtete Altbauhaus wurde 2021 umfassend kernsaniert und hochwertig zu einem Effizienzhaus 100 umgebaut. Historischer Charme trifft hier auf modernste Technik und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen:

Ebenerdiger Zugang sowie integrierter Fahrstuhl

Fußbodenheizung in allen Ebenen

Hochwertige Holztreppe

Großzügige Wohnküche mit moderner Einbauküche

Drei stilvoll ausgestattete Bäder mit Dusche und WC

LED-Spotbeleuchtung und durchdachtes Lichtkonzept

Elektrische Rollläden

Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine

Oberste Etage als separater Wohnbereich nutzbar (Vorrichtungen für Küchenzeile vorhanden)

Balkon mit Weitblick

Terrasse und privater Garten

Dachboden mit Fenster und Tageslicht

Bepflanzter Vorgarten sowie Fahrradabstellhäuschen direkt vor dem Haus

Die Immobilie präsentiert sich technisch wie optisch auf höchstem Niveau und ist ohne weiteren Modernisierungsbedarf nutzbar.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Haus befindet sich im begehrten Ortsteil Berlin-Westend – einer der exklusivsten und zugleich grünsten Wohnlagen der Hauptstadt. Das Westend steht seit jeher für repräsentative Altbauten, großzügige Grundstücke und eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität. Häuser in dieser Lage sind äußerst selten verfügbar.

Die Umgebung ist geprägt von Villenarchitektur, gepflegten Straßenzügen und viel Grün. Das nahegelegene Olympiastadion Berlin bietet nicht nur sportliche und kulturelle Highlights, sondern auch einen unverbaubaren, atmosphärischen Blick vom Balkon der obersten Etage. Gleichzeitig sind City-West, Kurfürstendamm, hervorragende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine optimale Verkehrsanbindung schnell erreichbar.

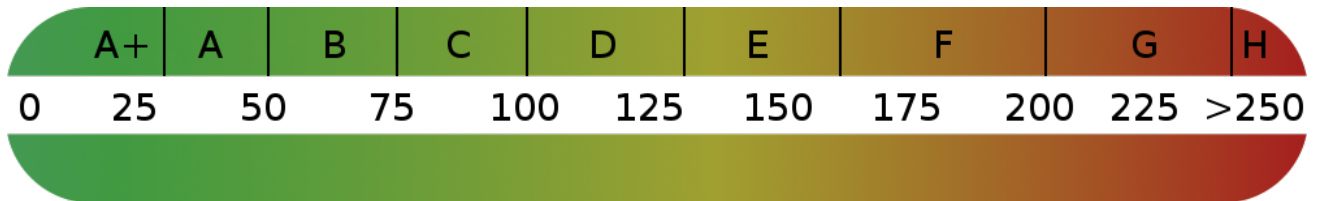
Westend verbindet auf ideale Weise urbanes Leben mit privater Rückzugsmöglichkeit – eine Lage mit nachhaltiger Wertstabilität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Balkon 3. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. OG



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Essecke

Exposé - Galerie



Fahrstuhl



Vorgarten

Exposé - Galerie



Hausansicht



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. OG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Bad 3. OG

Exposé - Galerie



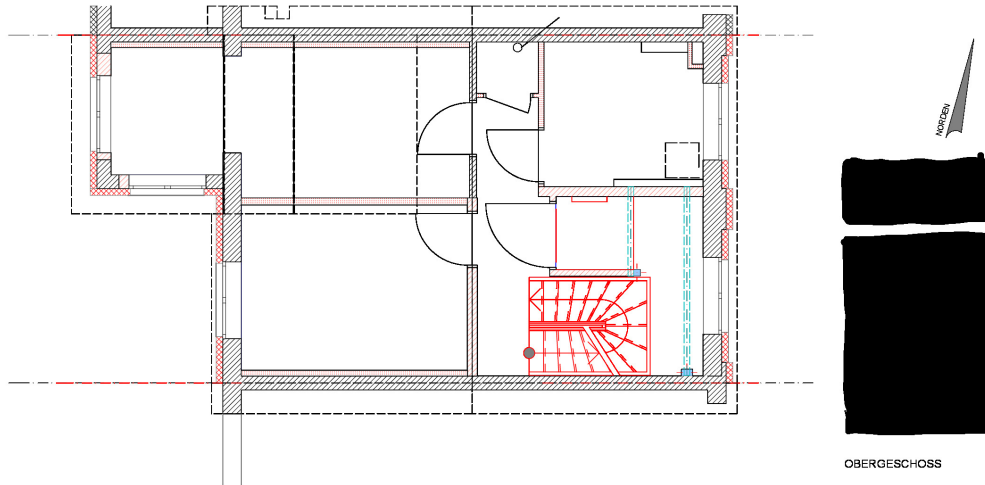
Ausblick vom Balkon



Schlafzimmer 2. OG

Exposé - Grundrisse

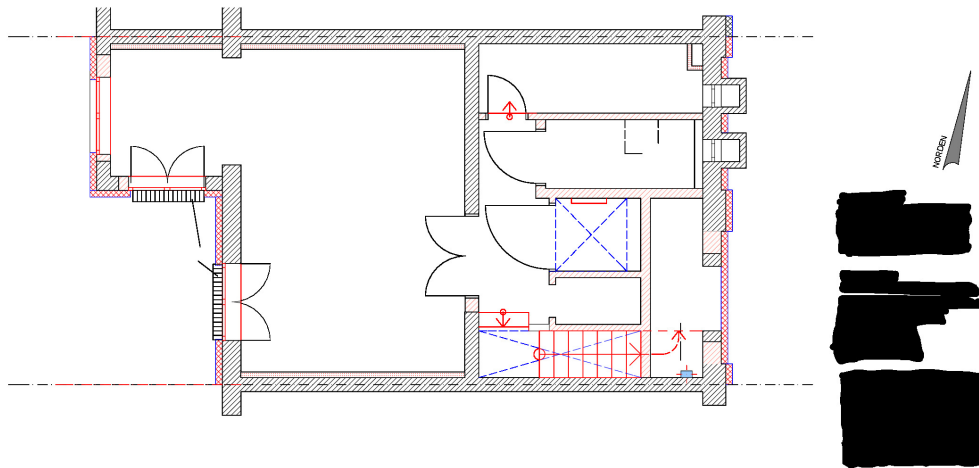
Änderungen:
Datum Index Inhalt



Maßstab: 1 : 50
Bl.Gr.: DIN A3
Datum:
Bl.Nr.: 3

Exposé - Grundrisse

Änderungen:
Datum Index Inhalt
14.06.18 B AR1 OK FFB neu
WC OK FFB + Tür neu

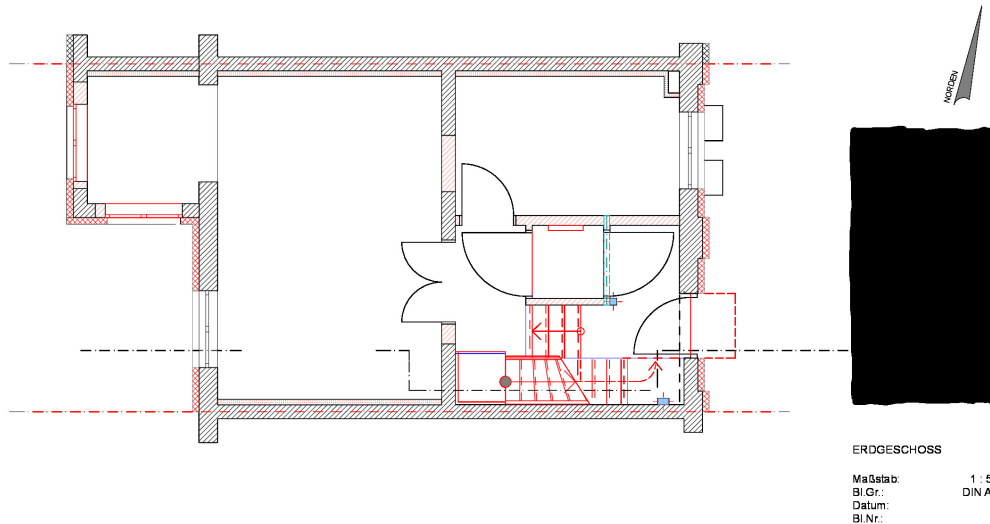


GARTENGESCHOSS

Maßstab: 1 : 50
Bl.Gr.: DIN A3
Datum:
Bl.Nr.: 1

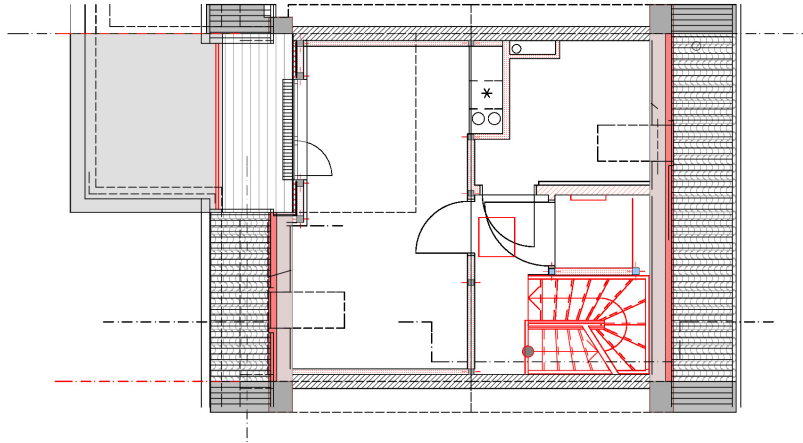
Exposé - Grundrisse

Änderungen:
Datum Index Inhalt



Exposé - Grundrisse

Änderungen:
Datum Index Inhalt



DACHGESCHOSS

Maßstab: 1 : 50
Bl.Gr.: DIN A3
Datum:
Bl.Nr.: 4