



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - Diskret - Eigentumswohnung in begehrter Lage seitlich vom Ku'damm und ruhig gelegen!



## Allgemein:

---

|                           |                     |                             |                       |
|---------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>  | Kensington_KHVL_692 | <b>Datum:</b>               | 20.06.2024            |
| <b>Nutzungsart:</b>       | Wohnen              | <b>Vermarktungsart:</b>     | Kauf                  |
| <b>Objektart:</b>         | Wohnung             | <b>Baujahr:</b>             | 1906                  |
| <b>Ort:</b>               | 10711 Berlin        | <b>Wohnfläche:</b>          | 107,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>        | 8,00 m <sup>2</sup> | <b>Vermietbare Fläche:</b>  | 107,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Anzahl Zimmer:</b>     | 4,0                 | <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 3,0                   |
| <b>Anzahl Badezimmer:</b> | 1,0                 | <b>Zustand:</b>             | Gepflegt              |

## Preise:

---

|                   |  |                  |          |
|-------------------|--|------------------|----------|
| <b>Preis:</b>     | 725.000,00 €                           | <b>Hausgeld:</b> | 323,00 € |
| <b>Provision:</b> | 3,57% Käufer-Provision inkl. 19% MwSt. |                  |          |

## Energiepass:

---

|                                  |                             |                                |            |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | BEDARF                      | <b>Gültig bis:</b>             | 2029-01-28 |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2014                        | <b>Baujahr Heizung:</b>        | 2000       |
| <b>Wertklasse:</b>               | C                           | <b>Primärer Energieträger:</b> | GAS        |
| <b>Endenergiebedarf:</b>         | 80.00 kWh/m <sup>2</sup> /a |                                |            |

## Ansprechpartner:

---

|                   |                                    |                 |  |
|-------------------|------------------------------------|-----------------|--|
| <b>Firma:</b>     | Finest Properties IMMOEXPERTS GmbH | <b>Titel:</b>   | Geschäftsführer                        |
| <b>Name:</b>      | Brian Krüger                       | <b>Straße:</b>  | Falkenseer Chaussee 161                |
| <b>Ort:</b>       | 13589 Berlin                       | <b>Telefon:</b> | 03322 507 81 00                        |
| <b>Faxnummer:</b> | +49 30 92 101 46 99                | <b>E-Mail:</b>  | havelland@kensington-international.com |
| <b>www:</b>       | www.kensington-havelland.com       |                 |  |

## Infrastruktur:

---

|                         |      |                              |      |
|-------------------------|------|------------------------------|------|
| <b>Autobahn A:</b>      | 1 km | <b>ÖPNV-Haltestelle in :</b> | 1 km |
| <b>Fernbahnhof in :</b> | 1 km | <b>Flughafen in :</b>        | 6 km |

## Objektbeschreibung:

---

Diese exklusive Eigentumswohnung vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet eine einmalige Gelegenheit, in einer der begehrtesten Lagen Berlins zu investieren.

Wir freuen uns, Ihnen diese charmante Eigentumswohnung in einem gepflegten Wohnhaus von 1906 präsentieren zu dürfen. Die Wohneinheit liegt in einer ruhigen Seitenstraße des prestigeträchtigen Kurfürstendamms und bietet somit eine ideale Kombination aus zentraler Lage und ruhiger Wohnumgebung. Das historische Gebäude besticht durch seine beeindruckenden Stuckelemente, die den besonderen Charme der Jahrhundertwende widerspiegeln.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Diese begehrte Lage bietet Ihnen das Beste aus beiden Welten: eine ruhige Wohnatmosphäre und unmittelbare Nähe zu den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten des Ku'damms.

Die Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von 107 Quadratmetern, die sich auf vier Zimmer verteilen. Die Räume sind lichtdurchflutet und großzügig geschnitten, was zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt. Die Wohnung verfügt über elegante hohen Decken und wunderschönen Stuckelementen, die den historischen Charme des Gebäudes unterstreichen.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein tagesbelichtetes Wannenbad, sowie eine gut ausgestattete Küche, die ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende bietet. Die gesamte Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und vermittelt ein angenehmes Wohngefühl.

Die Eigentümergemeinschaft des Wohnhauses besteht aus insgesamt 32 Wohneinheiten. Das Haus wurde über die Jahre hinweg laufend instandgesetzt und gepflegt, sodass es sich heute in einem sehr guten Zustand befindet. Dies spiegelt sich auch in der harmonischen und gut organisierten Gemeinschaft wider.

Aktuell ist die Wohnung zu einem Mietzins Netto Kalt von 1.130,00 Euro pro Monat vermietet.

Besichtigungen können nach Abstimmung durchgeführt werden.

## Lage:

---

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße vom Kurfürstendamm. Ortsnah dem prachtvollen Boulevard Kurfürstendamm, der mit weltberühmten Labels, diversen Bars, Restaurants, Cafés, Kinos, Theater und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs eine bunte Umgebung bietet, befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Seitenstraße.

Vor allem der obere Ku´damm hat in den letzten Jahren durch viel neue Belegung an Attraktivität gewonnen. Eingebettet zwischen Cityflair und einem wunderschönen Naherholungsgebiet dem Lietzensee, sowie dem Halensee, die beide fußläufig zu erreichen sind wird Wohnen zum Genuss.

Der öffentliche Personennahverkehr umfasst die S-Bahn-Anbindung S3, S5, S7, S9, S41, S42 und S46 über den

S-Bahnhof Westkreuz und S-Bahnhof Halensee, sowie die Buslinie M19, M29, X10, M42 und 104.

## Ausstattung:

---

### RAUMAUFTEILUNG:

- Flur (ca. 12qm)
- Wohnzimmer (ca. 21qm)
- Schlafzimmer (ca. 21qm)
- Ess-/ oder Schlafzimmer (ca. 23qm)
- Kinderzimmer (ca. 6qm)
- Wannenbad (ca. 6qm)
- Küche (ca. 15qm)
- Kleiner Raum

Auf einen Blick:

- Gepflegtes Wohnhaus von 1906 mit beeindruckenden Stuckelementen
- Hochparterre-Lage
- 112 Quadratmeter Wohnfläche
- Drei großzügige Zimmer
- Tagesbelichtetes Wannenbad
- Gut ausgestattete Küche
- Eigentümergeinschaft mit 32 Wohneinheiten
- Laufend instand gesetztes Gebäude
- Aktuell vermietet (1.130,00 Euro Nettokaltmiete)

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen das KENSINGTON Team unter den Rufnummern 03322 - 507 81 00, oder 030 - 921 01 46 00 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com), sowie [www.kensington-havelland.com](http://www.kensington-havelland.com)

## Bilder

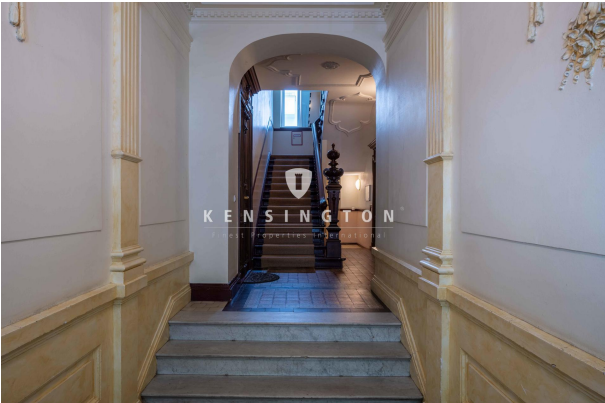
Eingangsbereich



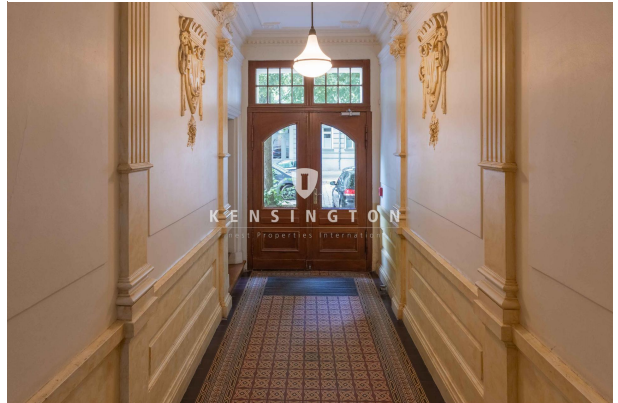
Eingangstür zum Wohnhaus



Hausflur Blick zur Hochparterre - Wohnung links



Hausflur Blick Eingangstür



Innenhof



Wohnhaus von anderer Straßenseite



Grundriss

