



WESTFÄLISCHE STRASSE 54I BERLIN-CHARLOTTENBURG

5 Zimmer + ca. 150 m² + inkl. Einbauküche



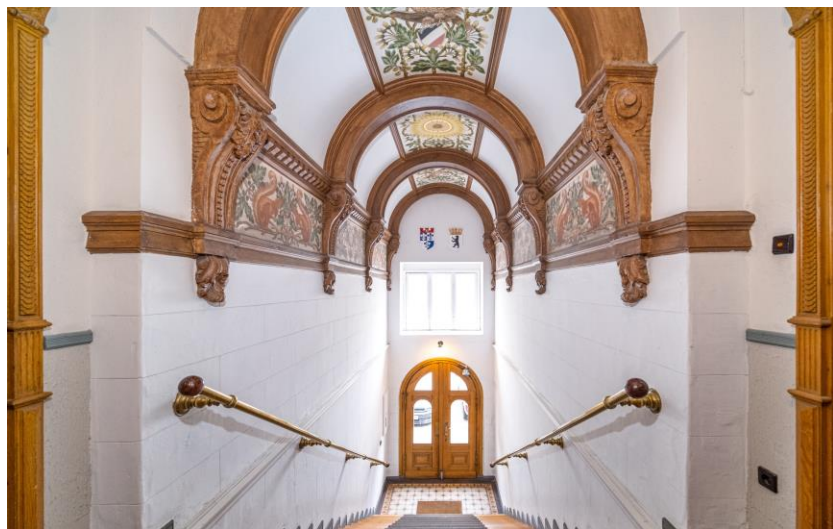
KIEZLAGE

Die Westfälische Straße liegt im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und ist eine beliebte Wohngegend, die durch ihre zentrale Lage und ihre charmante, historische Architektur besticht. Die Straße ist von Altbauten geprägt, viele davon aus der Gründerzeit, die durch ihre hohen Decken, großen Fenster und eleganten Stuckverzierungen eine besondere Wohnatmosphäre schaffen.

Die Westfälische Straße ist von vielen kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants gesäumt, die den Alltag bequem und abwechslungsreich gestalten. Der nahegelegene Kurfürstendamm, eine der bekanntesten Einkaufsstraßen Berlins, ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und Unterhaltung.

Durch die zentrale Lage ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr exzellent. Verschiedene U-Bahn- und Buslinien sind schnell erreichbar und bieten eine gute Verbindung in alle Teile der Stadt.

Insgesamt bietet die Westfälische Straße eine attraktive Kombination aus städtischem Leben, historischen Details und modernem Komfort in einem der begehrtesten Stadtteile Berlins.



LOCATION I HALENSEE



KURFÜRSTENDAMM

Der berühmte Kurfürstendamm, der sich nur einen Katzensprung von Halensee entfernt befindet, ist eine der bekanntesten Einkaufsstraßen Berlins. Er erstreckt sich über mehrere Kilometer und ist gesäumt von luxuriösen Boutiquen, Kaufhäusern, Restaurants und Cafés. Besonders bemerkenswert ist das KaDeWe (Kaufhaus des Westens), eines der größten und bekanntesten Kaufhäuser Europas.



HALENSEE

Der Halensee ist ein idyllischer kleiner See im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der sich am westlichen Ende des Kurfürstendamms befindet. Rund um den See erstreckt sich der Grunewald, ein großes Waldgebiet, das zu Spaziergängen und Radtouren einlädt. Der Halensee ist auch ein schönes Ziel für Jogger und Spaziergänger, die den Rundweg um den See schätzen.

DIE WOHNUNG 1/3



Wohnzimmer

Das Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung und schafft durch seine Helligkeit und Größe eine einladende Atmosphäre. Große Doppelfenster sorgen für reichlich natürliches Licht. Das offene Raumkonzept, in Verbindung zur Bibliothek und dem Essbereich, fördern eine einladende und gesellige Wohnatmosphäre.



Esszimmer

Das große Altbau-Esszimmer strahlt eine ganz besondere Atmosphäre aus, die durch die architektonischen Merkmale vergangener Zeiten geprägt ist. Die hohen Decken, verziert mit kunstvollem Stuck, geben dem Raum eine beeindruckende Weite und Eleganz, welche durch die Original Flügeltüren verstärkt wird.



Bibliothek

Eine private Bibliothek verleiht der Wohnung eine besondere Note. Sie ist ein Rückzugsort, der mit Regalen voller Bücher eine ruhige, inspirierende Umgebung schafft. Hier kann man sich entspannen, lesen oder arbeiten, umgeben von der persönlichen Sammlung literarischer Schätze.

DIE WOHNUNG 3/3



Schlafzimmer

Das Schlafzimmer ist ein ruhiger Rückzugsort. Große Fenster lassen viel Tageslicht hinein und bieten einen schönen Blick auf die Umgebung. Das schöne Vollholzparkett verleiht dem Raum Wärme und Charakter. Es gibt genügend Platz für ein großes Doppelbett, einen Kleiderschrank und zusätzliche Möbel wie Nachttische oder eine Kommode.



Gästezimmer

Das Gästezimmer ist geräumig und bietet Platz für ein Doppelbett. Die Ausrichtung ist in den Innenhof. Er ist ruhig gelegen und eine schöne Atmosphäre herrscht auch in diesem Raum.



Flur

Der Flur großzügig und farblich schön gestaltet ist das Bindeglied zwischen den wichtigsten privaten Bereichen der Wohnung. Er wirkt einladend, funktional und verbindet die großzügigen Räume dieser traumhaften Altbauwohnung.

DIE WOHNUNG 2/3



Küche

Die Küche ist modern ausgestattet und ideal für Hobbyköche. Mit genügend Arbeitsfläche und Stauraum bietet sie alles, was man für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten benötigt. Sie bietet genug Platz für eine gemütliche kleine Essecke mit Blick ins Grüne.



Badezimmer

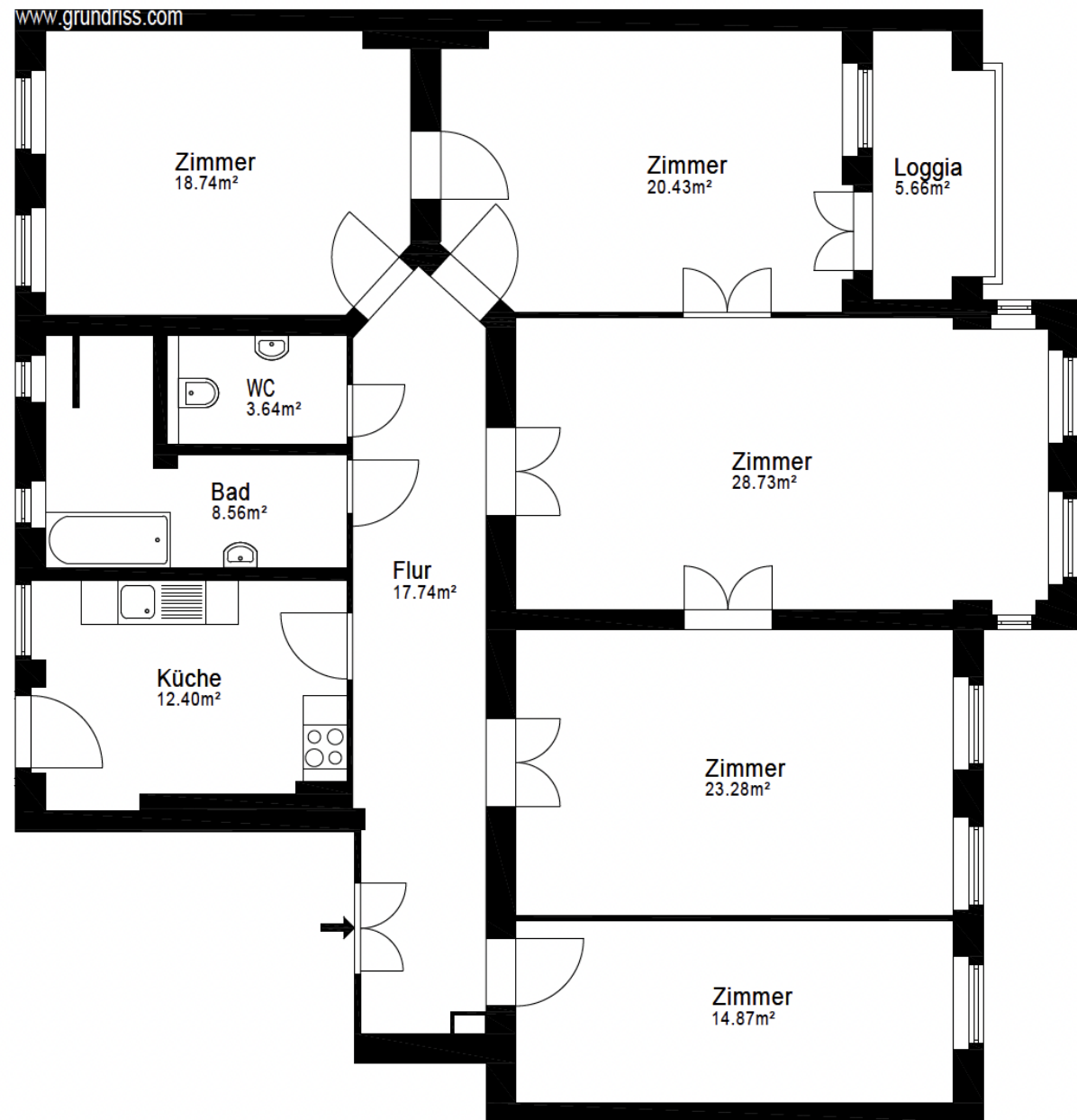
Das Masterbad bietet luxuriösen Komfort mit einer Badewanne und einer modernen Dusche. Die Gestaltung verbindet Funktionalität mit Eleganz, unter Einsatz hochwertiger Materialien wie Fliesen in sanften Farbtönen. Beleuchtete Spiegel und ein großes Waschbecken schaffen eine entspannte Spa-Atmosphäre.



Gäste-WC

Das Gäste-WC in der Wohnung ist besonders in größeren Wohnungen ein geschätztes Detail. Die farbliche Gestaltung passt in das Gesamtkonzept der Wohnung.

GRUNDRISS



Die Wohnung

Key Facts



- Baujahr 1899
- Letzte Modernisierung: 2013
- 3. OG
- 5 Zimmer
- ca. 150 m²
- Hausgeld: 308 EUR
- Balkon
- Gäste WC
- Parkett
- Alte Stilelemente
- Stuck
- Hohe Decken
- Aufzug-Anbau möglich

KAUFPREIS: 995.000€ | PROVISION: 3,57% inkl. MwSt.

AGB der ZIEGERT GmbH für die Vermittlung bzw. den Nachweis von Immobilien

Unsere nachstehenden Geschäftsbedingungen werden zusammen mit der Exposébeschreibung Bestandteil der beidseitigen Vereinbarungen zwischen Auftraggeber und Makler.

§ 1 Vertraulichkeit

Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt (nachfolgend 'Auftraggeber'). Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten – auch Vollmachtgebern oder Dritte, die den Auftraggeber beauftragt haben – ohne vorherige Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden.

Im Fall der unberechtigten Weitergabe dieses Exposés oder der Informationen aus dem Exposé an Dritte ist der Auftraggeber für den Fall des Vertragsschlusses durch den Dritten verpflichtet, der ZIEGERT GmbH (nachfolgend 'Makler' genannt) die vertraglich vereinbarte Provision zu entrichten.

§ 2 Haftung

Die in dem Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers. Der Makler haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Der Makler hat diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft, soweit die Informationen nicht offensichtlich unrichtig, nicht plausibel oder sonst bedenklich sind; es wird empfohlen, insofern gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen.

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten begrenzt, sofern die Pflichtverletzung nicht zu einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit führt. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Pflicht, die wesentlich für die Erreichung des Vertragszwecks ist (Kardinalpflicht), ist die Haftung des Maklers der Höhe nach begrenzt auf den Schaden, der nach der Art des fraglichen Geschäfts vorhersehbar und typisch ist.

§ 3 Provisionspflicht

Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers der Hauptvertrag wirksam zustande kommt.

Der Provisionsanspruch ist in Höhe der im Exposé genannten Sätze ist mit Abschluss des Hauptvertrages fällig und innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung durch den Makler zu zahlen. Im Fall des Verzuges sind im Verkehr mit Verbrauchern Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten, im Verkehr mit Unternehmern Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten,

jeweils über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, zu entrichten.

Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch.

Weicht der tatsächlich geschlossene Hauptvertrag inhaltlich von dem Gegenstand des Exposés ab, wird aber mit ihm wirtschaftlich der gleiche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprüngliche Provision bestehen.

Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden und fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Auftraggeber in einem besonders engen persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen bzw. gesellschaftsrechtlichen Verhältnis steht, und dem Auftraggeber der Vertragsschluss durch die andere Partei im wirtschaftlichen Erfolg ähnlich zugutekommt wie ein eigener.

§ 4 Provisionspflicht für nachfolgende Verträge

Schließt der Auftraggeber innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Hauptvertrages einen nachfolgenden Vertrag ab, so ist er zur Zahlung einer Differenzprovision verpflichtet, wenn der Inhalt des nachfolgenden Vertrages ebenfalls Teil des ursprünglichen Auftrages war und vom Makler ebenfalls angeboten wurde. Ein nachfolgender Vertrag liegt vor, wenn unter Erweiterung oder Änderung des ursprünglichen Vertragsinhaltes ein geänderter oder neuer Hauptvertrag zustande kommt (nachfolgend 'Vertrag'). Die Differenzprovision errechnet sich aus der Differenz zwischen der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des ursprünglichen Vertrages und der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des nachfolgenden Vertrages.

§ 5 Vorkenntnis

Der Auftraggeber hat für den Fall der Kenntnis des im Exposé bezeichneten Objektes (nachfolgend 'Objekt') bzw. des Eigentümers des Objektes diesen Umstand dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Geschieht dies nicht, so hat der Empfänger dem Makler im Wege des Aufwendungsersatzes die in Erfüllung des Auftrages nutzlos gewordenen Aufwendungen zu ersetzen, die dem Makler dadurch entstanden sind, dass der Empfänger ihn nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

§ 6 Vertragsschluss und Vertragsverhandlung

Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei Verhandlungen mit dem vom Makler nachgewiesenen Vertragspartner als ursächlich wirkenden Makler zu nennen.

Der Auftraggeber hat unverzüglich zur Kenntnis zu geben, wann und zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über das Objekt oder über ein anderes Objekt des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.

Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsschluss.

Der Makler hat ebenfalls einen Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Hauptvertrages und der getroffenen Nebenvereinbarungen.

§ 7 Unverbindlichkeit der Angebote

Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf bzw. Vermietung und Verpachtung bleiben dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, dass hierfür eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

§ 8 Doppelgängigkeit

Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. Hierbei kann der Makler für beide Parteien als Nachweismakler oder für die eine Partei als Vermittlungs- und für die andere Partei als Nachweismakler tätig werden.

§ 9 Keine weiteren Vereinbarungen

Der Auftraggeber bestätigt, dass sonstige stillschweigende oder mündliche Nebenabreden über das Exposé, den Maklervertrag und diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen hinaus nicht getroffen wurden.

§ 10 Gerichtsstand

Im Verkehr mit Kaufleuten ist Berlin als Gerichtsstand vereinbart. Im Verkehr mit Verbrauchern ist kein Gerichtsstand vereinbart.

§ 11 Unwirksame Klauseln

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Soweit Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.

Haftungsausschluss:

Die im Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft haben und empfehlen insofern, gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen. Das gilt auch für die Visualisierungen. Alle Flächen sind Circa-Angaben. Änderungen in der Baubeschreibung / Bauausführung, die nicht wertmindernd sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Bei Änderungen wird eine gleichwertige Ausführung bzw. Ersatz in gleichwertiger Qualität angestrebt. Irrtümer bleiben vorbehalten.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Die ZIEGERT GmbH ist berechtigt, sowohl vom Verkäufer als auch vom Käufer eine Provision zu

erhalten. Die jeweilige Provisionshöhe ist identisch. Vom notariellen Kaufpreis werden 3,57 %

Courtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer berechnet. Die vom Käufer zu zahlende Provision ist

nach notariellem Vertragsabschluss in einer Summe zu entrichten und ist nicht im Kaufpreis

enthalten. Stand: 14.06.2023

Exklusivvertrieb:



Zimmerstraße 16 | 10969 Berlin

Ihr Makler:

Constanze Anda
+49 173 6414 440
[constanze.anda@ziegert-
company.com](mailto:constanze.anda@ziegert-company.com)

Entdecken Sie weitere interessante Immobilienangebote
auf unserer ZIEGERT Listing-Plattform:

www.everestate.de



Fotonachweise:

Objektaufnahmen: Christian Rudat | weitere Bilder: © AdobeStock

Broschüre: Juni 2023