Berlin – Charlottenburg

2-Zimmerwohnung nahe Lietzenseepark - sehr zentral und trotzdem ruhig

Objektnummer: 25176021

KAUFPREIS: 345.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 74,12 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25176021 - 14057 Berlin – Charlottenburg

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

Objektnummer: 25176021 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25176021
Wohnfläche	ca. 74,12 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25176021 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	02.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	154.08 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 25176021 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

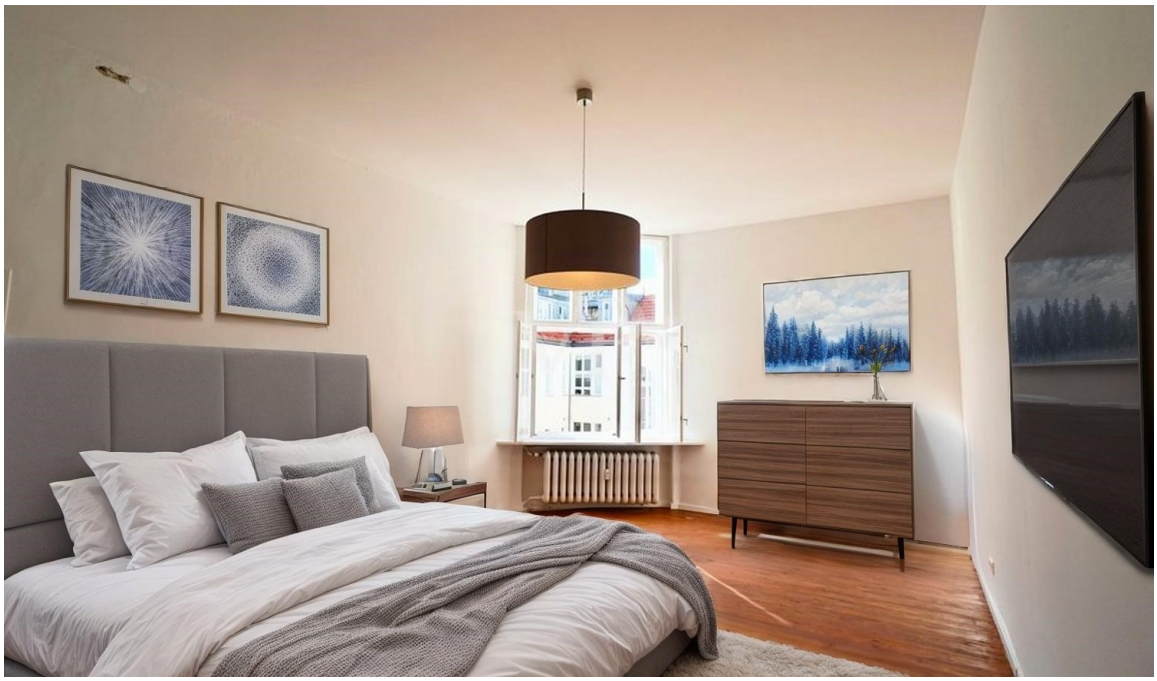
Höchstnote für
von Poll Immobilien
City-West

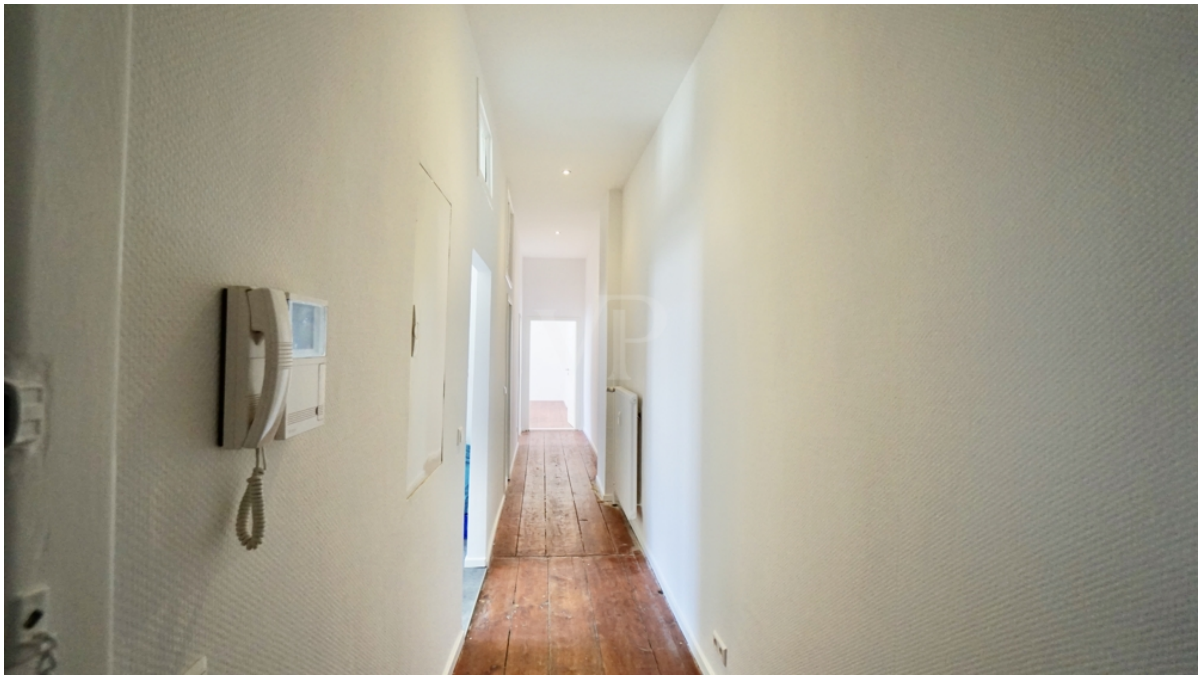
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25176021 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25176021 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25176021 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25176021 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Ein erster Eindruck

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss im ruhigen Gartenhaus eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Der Wohnbereich besticht durch den Original Dielenboden und bietet viel Platz für individuelle Einrichtungsideen. Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Zimmer, die durch ihre Größe und Gestaltung als Rückzugsorte dienen. Die große Küche ist ein weiteres Highlight und punktet mit modernen Geräten. Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Im Hof befindet sich ein abschließbarer Bereich für Fahrräder, was die sichere Aufbewahrung von Zweirädern gewährleistet. Aktuell zu 10,25 Euro kalt vermietet. Der Mietvertrag besteht seit 01.04.2023. Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, diese besondere Immobilie bei einer Besichtigung selbst zu erleben. Bitte zögern Sie nicht, einen Termin zu vereinbaren, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser attraktiven Wohnung zu verschaffen.

Objektnummer: 25176021 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Ausstattung und Details

GEBÄUDEBESCHREIBUNG
Baujahr: 1910
•Insgesamt 26 Wohnungen (3.561 m²) und vier Läden (719 m²), die sich über sechs Vollgeschosse und insgesamt ca. 4.280 m² Wohn- und Nutzfläche verteilen
•Kellergeschoss (voll unterkellert): Hausanschlussräume, Heizraum, Mieterkeller, Fahrradabstellraum im Keller und umzäunter, abschließbarer Fahrradabstellplatz sowie überdachter, sichtgeschützter, abschließbarer Müllplatz im Hof
•Die Immobilie wird über drei gepflegte Treppenhäuser, wovon zwei über Personenaufzüge verfügen, erschlossen
•Die Wohneinheiten werden mittels einer 2023/24 neu eingebauten Fernwärmestation beheizt
•Zahlreiche Altbaudetails, wie zum Beispiel originale Holztüren, Flügeltüren, teilweise Stuck und entsprechende Deckenhöhen von ca. 3,60 m, sind vorhanden
•Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut.
•Die Wohneinheiten im Vorderhaus verfügen alle über einen Balkon oder eine Loggia. Im Erdgeschoss befinden sich vier Läden. Das Objekt befindet sich derzeit in keinem Milieuschutzgebiet und ist seit 2022 grundbuchlich aufgeteilt.
Geschichte:
•1999: Fertigstellung der neuen Heizungsanlage (Gaszentralheizung) und Erneuerung der Gasleitungen im Kellerbereich. Berechnung des Rohrnetzes der Heizung und Erneuerung der Heizungs-Kellerringleitung mit separaten Strang-ventilen.
•2001: Sanierung der Außenfassade incl. umfangreicher Maßnahmen zur Wärmedämmung, keine Wärmedämmschicht wg. Rekonstruktion und Erhaltung der Originalfassade
•2010: energetischen Ertüchtigung des Gebäudes: Die ca. 580 m2 große südliche Giebelwand (Brandwand) zum Nachbargrundstück Riehlstraße 18A mit einem mineralischen Wärmedämmverbundsystem versehen
•2011: Erneuerung des mangelhaften Putzes der Hoffassade mit Wärmedämmputz, Ersatz der Einfachverglasung in den Treppenhäusern beider Vorderhäuser durch Isolierverglasung
•2023/2024: Einbau der Fernheizung

Objektnummer: 25176021 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegte Gründerzeit-Immobilie im Herzen des Berliner Westens – im beliebten Bezirk Charlottenburg, nur wenige Schritte vom Lietzenseepark und unweit des Berliner Messegeländes entfernt. Die Umgebung vereint klassisches Berliner Flair mit urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Lage nahe der begrünten Riehlstraße ist geprägt von stilvoller Alt- und Nachkriegsbebauung und bietet gleichzeitig beste Anbindung: In nur drei Gehminuten erreicht man die U-Bahn-Station „Kaiserdamm“ (U2), die eine direkte Verbindung zu zentralen Knotenpunkten wie Zoologischer Garten, Potsdamer Platz und Alexanderplatz bietet. Die Autobahnauffahrt A100 befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Flughafens BER sowie des Berliner Rings. Das vielfältige Nahversorgungsangebot umfasst Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Apotheken und Ärzte – alles bequem fußläufig erreichbar. Auch die kulturellen und universitären Einrichtungen wie das Schloss Charlottenburg, die Technische Universität Berlin und die Hochschule für Wirtschaft und Recht befinden sich in der Nähe. Der beliebte Kurfürstendamm mit seinen zahlreichen Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten ist nur eine kurze Fahrt entfernt. Die Lage eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger und überzeugt durch ihre Mischung aus urbanem Leben, Erholung im Grünen und optimaler Erreichbarkeit.

Objektnummer: 25176021 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 154.08 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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. 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. 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.

Objektnummer: 25176021 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin
Tel.: +49 30 - 37 44 334 0
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com