

Berlin – Charlottenburg

# Stilvolle Stadtwohnung mit klassischen Details und moderner Ausstattung

Número de propiedad: 25176003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 142,67 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25176003
Superficie habitable	ca. 142,67 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1900

Precio de compra	1.295.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2010
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	111.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	25.07.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad



# 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

Número de propiedad: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad



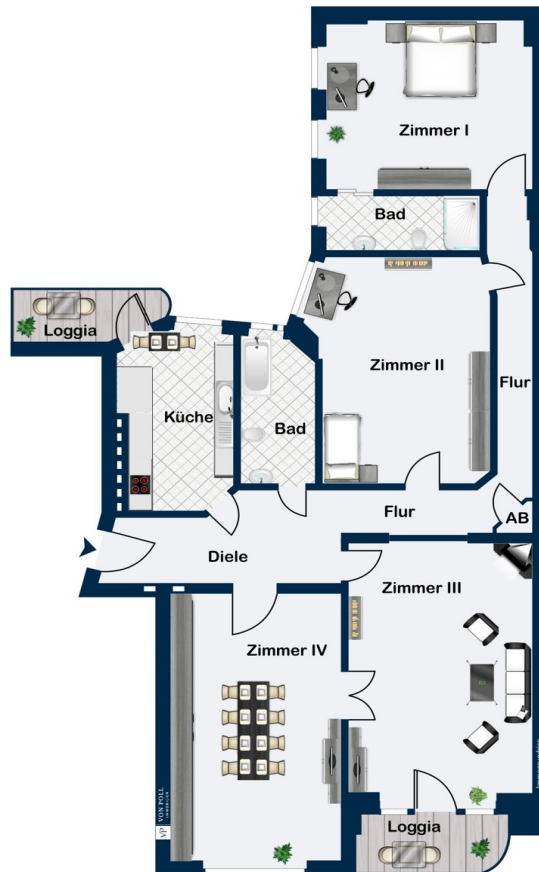
Número de propiedad: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Una primera impresión

Diese hochwertig modernisierte Altbauwohnung präsentiert sich auf einer großzügigen Wohnfläche von etwa 143 m<sup>2</sup>. Mit einer durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung vier Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer. Außerdem stehen zwei moderne barrierefreie Badezimmer zur Verfügung, die mit ebenerdiger Glasdusche bzw. Wannenbad mit Glaswand und Tür ausgestattet sind. Bereits beim Betreten der barrierefreien Immobilie wird die gehobene Ausstattungsqualität offensichtlich. Der edle Parkettboden und der traditionelle Stuck verleihen den Räumen eine besondere Eleganz, während die hohen Decken ein großzügiges Raumgefühl schaffen und den Charakter der Wohnung unterstreichen. Die Wände sind gespachtelt und in einem neuwertigen Zustand, was zur gepflegten Gesamtanmutung beiträgt. Die Wohnung wurde im Jahr 2022 umfassend und aufwendig modernisiert und bietet nun einen attraktiven Mix aus klassischem Stil und modernen Elementen. Ein Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon, der einen herrlichen Ausblick bietet und zum Verweilen einlädt sowie der Kamin im Wohnzimmer. Die hochwertige Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet, die keine Wünsche offenlassen. Es gibt genug Platz für einen kleinen Essplatz vor dem Fenster. Viel Stauraum innerhalb der Wohnung durch eine abgehängte Decke im Flurbereich sorgt dafür, dass alle persönlichen Dinge gut verstaut werden können und die Wohnfläche optimal genutzt wird. Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Fahrstuhl, der einen schwellenlosen Zugang zur Wohnung ermöglicht und somit den Komfort zusätzlich erhöht. Die Etagenheizung (moderne Gas-Brennwerttherme) sorgt für ein angenehmes Raumklima und trägt zur Energieeffizienz der Wohnung bei. Die zentrale Lage dieser Wohnung am renommierten Kurfürstendamm ist ideal für all jene, die die Vorzüge der Stadt genießen möchten. Hier befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr optimal, sodass alle wichtigen Orte in der Stadt schnell erreicht werden können. Das gepflegte Gemeinschaftseigentum und die gepflegten Kastenfenster verleihen dem Gebäude ein ansprechendes Erscheinungsbild und sorgen gleichzeitig für eine gute Wärme- und Schalldämmung. Diese Wohnung eignet sich bestens für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine zentrale Lage und eine gehobene Ausstattung legen. Ein Besichtigungstermin gibt Ihnen die Möglichkeit, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und die zahlreichen Details dieser attraktiven Wohnung kennenzulernen. Der letztlich zu vereinbarende Kaufpreis ist abhängig von der Nachfrage und der Marktsituation, dadurch kann sich der Angebotspreis bei entsprechender Nachfrage erhöhen.

Número de propiedad: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Detalles de los servicios

- Klassischer Parkett- und Dielenfußboden
- Korkfußboden in der Küche
- Fliesen in den Bädern
- Schwellenloser Boden in der gesamten Wohnung
- Kamin im Wohnzimmer
- Hohe Decken mit Stuck
- Moderne Einbauküche
- Moderne Bäder mit Glasduschen
- Masterbad mit Geberit Dusch-WC und bodentiefer Dusche
- Gespachtelte Wände
- Stauraum durch abgehängte Deckenfläche im Flurbereich

Número de propiedad: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Todo sobre la ubicación

Wilmsdorf ist einer der beliebtesten, gewachsenen Stadtteile des alten Westberlins. Dank seiner zentralen Lage und der perfekten Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants, Boutiquen und seinem reichen kulturellen Angebot gehört der Wilmsdorfer Ortsteil Halensee zu den begehrtesten Wohnlagen der City-West. Das Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen im Bezirk ist ebenfalls groß. Die Wohnung selbst befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße, beinahe unmittelbar am Kurfürstendamm. Die bauliche Umgebung wird geprägt durch gepflegte Altbauten der vorletzten Jahrhundertwende. Sie können nebenan im Hochmeisterplatz, am nahe gelegenen Lietzensee, oder im angrenzenden Grunewald gemütlich spazieren gehen. Die S-Bahnstationen Halensee und Charlottenburg sowie die U-Bahnstation Adenauerplatz liegen in fußläufiger Entfernung. Diverse Buslinien auf dem Kurfürstendamm verbinden Sie mit den angrenzenden Stadtteilen. Die Stadtautobahn erreichen Sie in weniger als 5 Minuten.

Número de propiedad: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 111.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin - Ciudad-Oeste  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)