

Berlin – Charlottenburg

# Sanierte Altbauwohnung mit Sonnenbalkon nahe Lietzenseepark

????????? ??????????: 25176007/042025



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

???? ??????: 945.000 EUR • ??????????: ca. 175 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ??????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

?? ??? ???????

???????? ??????????	25176007/042025	????? ???????	945.000 EUR
?????????????	ca. 175 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????????????? ???	06.04.2025	?????????	???????
?????????	1	???????????????	
?????????	4	?????????????????????	ca. 12 m <sup>2</sup>
????????????? ???	2	???????	WC ??????????????,
?????????????			??????????????????
?????????????	2		?????????, ??????????
????? ??????????????	1910		

???????? ??????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	154.08 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.04.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	????????? ??????? ?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1910

???????? ??????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????



# 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

???????? ??????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????





???????? ????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

?? ????????



???????? ??????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????





???????? ??????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

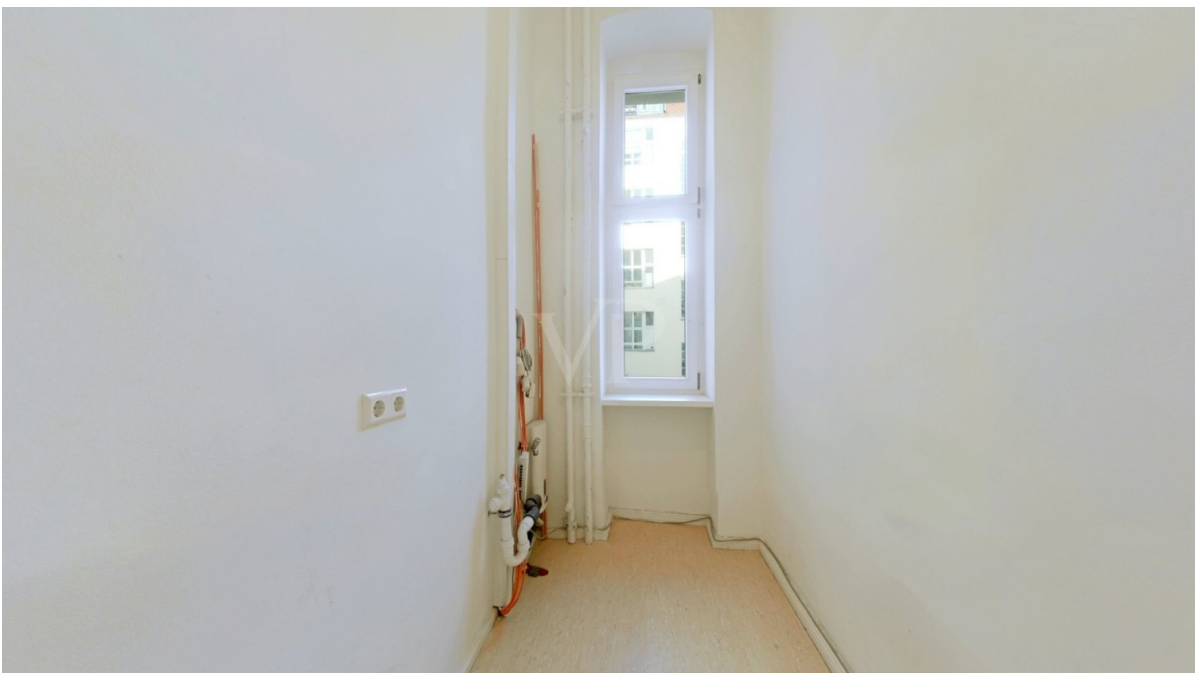
?? ?????????





???????? ??????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)



???????? ??????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

??? ?????? ???????????

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Altbau in Berlin Charlottenburg. Sehr zentrale Lage nahe Lietzensee und Funkturm. Die Wandflächen im vorderen Wohnbereich sind gespachtelt, im hinteren Wohnbereich teilweise gespachtelt und teilweise tapeziert. In einem separaten Hauswirtschaftsraum können Waschmaschine und Trockner untergebracht werden. Die Wohnung verfügt über einen großen Balkon, den man vom Wohnzimmer aus begehen kann. Es befindet sich kein Straßenbaum vor der vorderen Fensterfront, so dass die Wohnung sehr hell wirkt. Auf dem, mit Kunstobjekten anspruchsvoll gestalteten Hof, befinden sich separate abschließbare Abstellflächen für Fahrräder sowie eine überdachte und abschließbare Anlage für Abfallentsorgung. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. In den Wohnräumen ist Parkettfußboden verlegt. Im Flurbereich befinden sich neu aufgearbeitete Dielen. In der Wohnküche gibt es noch die originalen Fliesen als Fries in die gespachtelte Wand eingearbeitet. Es ist genug Platz für einen großen Esstisch. Das Masterbad verfügt über eine Eckbadewanne sowie eine große ebenerdige Dusche mit Rainshower. Vom Masterbad gelangt man durch einen Ankleidebereich in das Schlafzimmer. In einem separaten Hauswirtschaftsraum können Waschmaschine und Trockner untergebracht werden. Anschlüsse dafür sind vorbereitet.

???????? ??????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

????????????????? ??? ??????????

- Hohe Decken
- Indirekte Beleuchtung im Flur
- Gäste-Duschbad
- Balkon
- Original Parkett- und Dielenboden
- Masterbad mit Eckbadewanne und großer Dusche
- Große Küche mit Platz zum Essen
- Ankleidebereich
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluß für Waschmaschine
- gespachtelte Wandflächen
- Elektrische Leitungen neu verlegt, Internetanschluss in jedem Raum
- Kellerraum
- Abschließbare Abstellfläche für Fahrräder im Hof

???????? ??????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

??? ??? ???? ????????????

Die Wohnung befindet sich in sehr sehr zentraler Lage nahe Lietzensee und Funkturm und unweit der neuen BMW Niederlassung Berlin am Kaiserdamm. Das Charlottenburger Kerngebiet unmittelbar östlich der Stadtautobahn wird im Norden vom Spandauer Damm / Otto-Suhr-Allee und südlich vom Kurfürstendamm begrenzt. Kennzeichnend für das Quartier sind zahlreiche schön sanierte (überwiegend) fünfstöckige Altbauten und ruhige, gut durchgrünte Straßen in Blockrandbebauung. Grünflächen und Wasserblick bietet der Lietzenseepark rund um den gleichnamigen See. Neben dem Kurfürstendamm als bekanntester Straße Berlins sind auf jeden Fall noch der Savignyplatz mit vielfältiger Gastronomie und die Fußgängerzone in der Wilmersdorfer Straße als eine der beliebtesten Einkaufsstraßen hervorzuheben. Der Ortsteil grenzt an die Stadtautobahn A 100 (Autobahnabfahrten Spandauer Damm, Kaiserdamm, Kaiserdamm Süd, Kurfürstendamm). Neben Spandauer Damm / Otto-Suhr-Allee im Norden und Kurfürstendamm im Süden sind die Hauptverkehrsachsen West - Ost: Kaiserdamm / Bismarckstraße und Neue Kantstraße / Kantstraße sowie Nord-Süd: Schlossstraße / Windsscheidstraße, Kaiser-Friedrich-Straße und Leibnitzstraße. Der Ortsteil ist per S-Bahn und U-Bahn sehr gut erreichbar, wichtige Bahnhöfe / Kreuze sind Westkreuz und Zoologischer Garten (auch Regionalverkehr). Neben S-Bahn und U-Bahn sichern unzählige Buslinien die innere Erschließung. Der Flughafen Tegel ist ca. 15 (Auto-) Minuten entfernt.

??????? ????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 154.08 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

???????? ??????????: 25176007/042025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 ????????? - City-West  
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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