Berlin – Charlottenburg

Haus im Haus mitten im Charlottenburger Kiez

CODICE OGGETTO: 25176006

PREZZO D'ACQUISTO: 669.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 116,59 m^2 • **VANI:** 3

CODICE OGGETTO: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25176006
Superficie netta	ca. 116,59 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1

Prezzo d'acquisto	669.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.12.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	111.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

La proprietà

F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

CODICE OGGETTO: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Planimetrie

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Una prima impressione

Diese Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 116,59 m² Wohnfläche eine intelligente Raumaufteilung und überzeugt durch klare Strukturen. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen, welche durch eine Wendeltreppe verbunden sind. Im unteren Bereich begrüßt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener, moderner Küche. Die Küche ist nahtlos in den Wohnbereich integriert und bietet genügend Platz für Koch- und Essaktivitäten. Der helle Raum wird durch die bodentiefen Balkonfenster optisch erweitert und ermöglicht den Zugang zu einem schönen Balkon. Die einzigartige Kombination aus Maisonette-Charakter und moderner Gestaltung macht diese Wohnung zu einer besonderen Gelegenheit. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei komfortable Schlafzimmer. Ein Schlafzimmer befindet sich auf der oberen Ebene. Beide Schlafräume bieten ausreichend Platz und Gestaltungsmöglichkeiten. Im oberen Bereich ist genügend Platz für einen zusätzlichen Homeoffice-Bereich. Einen wunderschönen Ausblick ins Grüne genießt man von dort aus von einem einzigartigen Velux-Klappbalkon, der als Highlight der oberen Etage fungiert. Der Bodenbelag besteht aus hochwertigem Parkett im oberen Wohnbereich, der neben seiner ansprechenden Optik auch pflegeleicht ist. Ergänzt wird das Wohnambiente durch Laminat in der unteren Ebene. Das Badezimmer der Wohnung ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche und einem Bidet ausgestattet. Es ist modern gestaltet und bietet durch die geschickte Raumnutzung ein angenehmes Maß an Komfort. Neben dem Hauptbad verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC und eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Beheizt wird die Immobilie durch eine Gasetagenheizung, die 2024 modernisiert wurde und somit auf dem neuesten Stand der Technik ist. Diese sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung in allen Räumen. Ein Pluspunkt ist der optionale Stellplatz in der Tiefgarage, der gemietet werden kann und sicheren Platz für Ihr Fahrzeug bietet. Eine Besichtigung lohnt sich, um die zahlreichen Vorzüge dieser Wohnung selbst zu entdecken. Bitte nehmen Sie für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung Kontakt mit uns auf.

CODICE OGGETTO: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Dettagli dei servizi

- Offene Küche
- Großzügiger Wohnbereich
- Helles Schlafzimmer im 4. Obergeschoss
- Gäste-WC
- Balkon
- Wendeltreppe
- Großzügiges Zimmer mit Dachschrägen
- Velux-Klappbalkon mit Blick ins Grüne
- Großzügiges Bad mit Badewanne, Bidet und großer Kammer
- Kellerraum

CODICE OGGETTO: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Tutto sulla posizione

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. Erwähnenswert sind die 2 Opern, 2 Theater,besondere Kinos die sich in fussläufiger Entfernung befinden sowie der stadtbekannte Wochenmarkt auf dem Karl-August-Platz. 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 / Windscheidstraße, Kaiser-Friedrich-Straße und Leibnizstraße. 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.

CODICE OGGETTO: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 111.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

CODICE OGGETTO: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 Berlino - Città-Ovest
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com