Berlin – Charlottenburg

Haus im Haus mitten im Charlottenburger Kiez

Número da propriedade: 00617625

PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • **ÁREA:** ca. 116,59 m^2 • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Numa vista geral

Número da propriedade	00617625
Área	ca. 116,59 m²
Piso	4
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1996
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 55 EUR (Venda)

Preço de compra	649.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	04.12.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	111.40 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

O imóvel

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 da propriedade: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

O imóvel

Número da propriedade: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

O imóvel

Número da propriedade: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

O imóvel

Número da propriedade: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

O imóvel

Número da propriedade: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

O imóvel

F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

Número da propriedade: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Uma primeira impressão

Diese exklusive Maisonette-Wohnung, erbaut im Jahr 1996, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 116,59 m² ein einzigartiges Wohnambiente. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer. 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. Im ersten Geschoss lädt ein großzügiger Wohnbereich zum Verweilen ein. Die offene Küche ist funktional und stilvoll gestaltet und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein, was ein kommunikatives und offenes Wohngefühl schafft. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene ein Gäste-WC, das den praktischen Nutzen der Wohnung weiter unterstreicht. Über eine elegante Wendeltreppe erreicht man das obere Geschoss. Hier befindet sich ein großzügiges Zimmer mit charakteristischen Dachschrägen, das sich vielseitig nutzen lässt, beispielsweise als Arbeitszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer. Ein besonderes Highlight ist der Velux-Klappbalkon, der einen Blick ins Grüne ermöglicht und eine angenehme Atmosphäre schafft. Das Schlafzimmer im vierten Obergeschoss ist hell und einladend. Es bietet Raum zur Entspannung und Erholung. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Bidet und einer großen Kammer ausgestattet, die zusätzlichen Stauraum bietet. Ein weiteres Highlight der Maisonette ist der einladende Balkon, der genügend Platz bietet, um Momente im Freien zu genießen. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen praktischen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet. Ein Pluspunkt ist der optionale Stellplatz in der Tiefgarage, der gemietet werden kann und sicheren Platz für Ihr Fahrzeug bietet. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung der Wohnung machen sie zu einer idealen Wahl für Paare oder kleine Familien, die ein modernes und komfortables Zuhause suchen. Eine Besichtigung dieser Immobilie wird all jenen empfohlen, die ein einzigartiges Wohnkonzept in einer ruhigen Lage zu schätzen wissen. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Maisonette-Wohnung zu überzeugen.

Número da propriedade: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Outras informações

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. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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 da propriedade: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 Berlim - Cidade-Oeste
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com