

Berlin – Charlottenburg

Haus im Haus mitten im Charlottenburger Kiez

Property ID: 25176006



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 669.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116,59 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

At a glance

Property ID	25176006
Living Space	ca. 116,59 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1

Purchase Price	669.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	111.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.12.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

The property



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

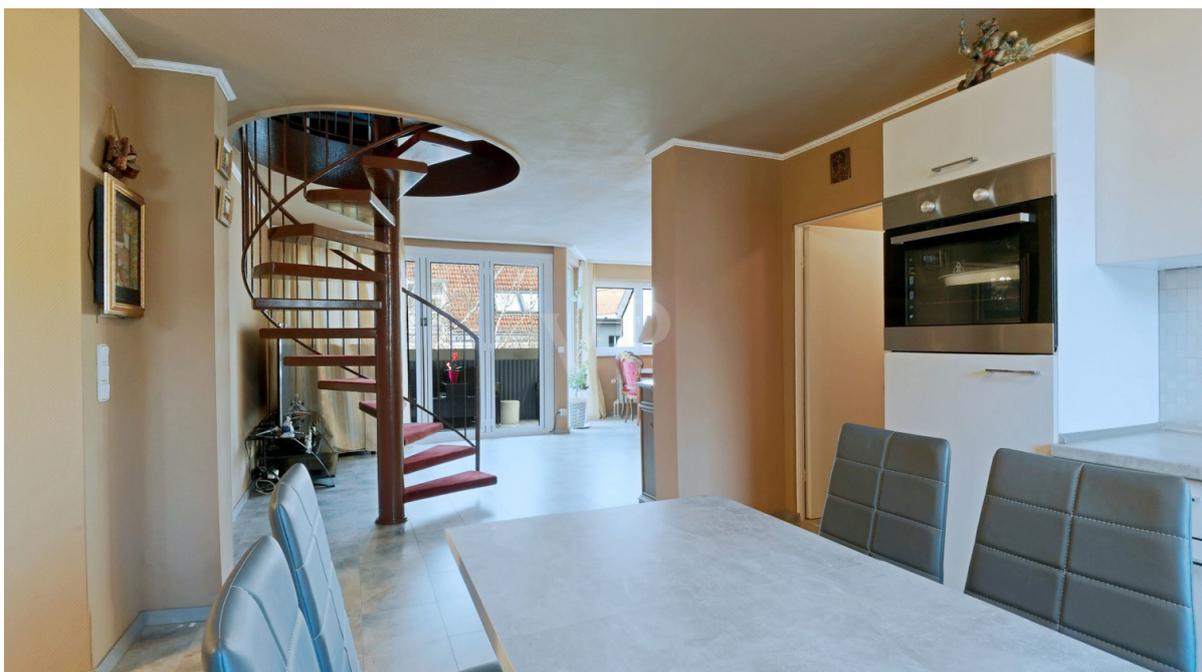
Property ID: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

The property



Property ID: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

The property



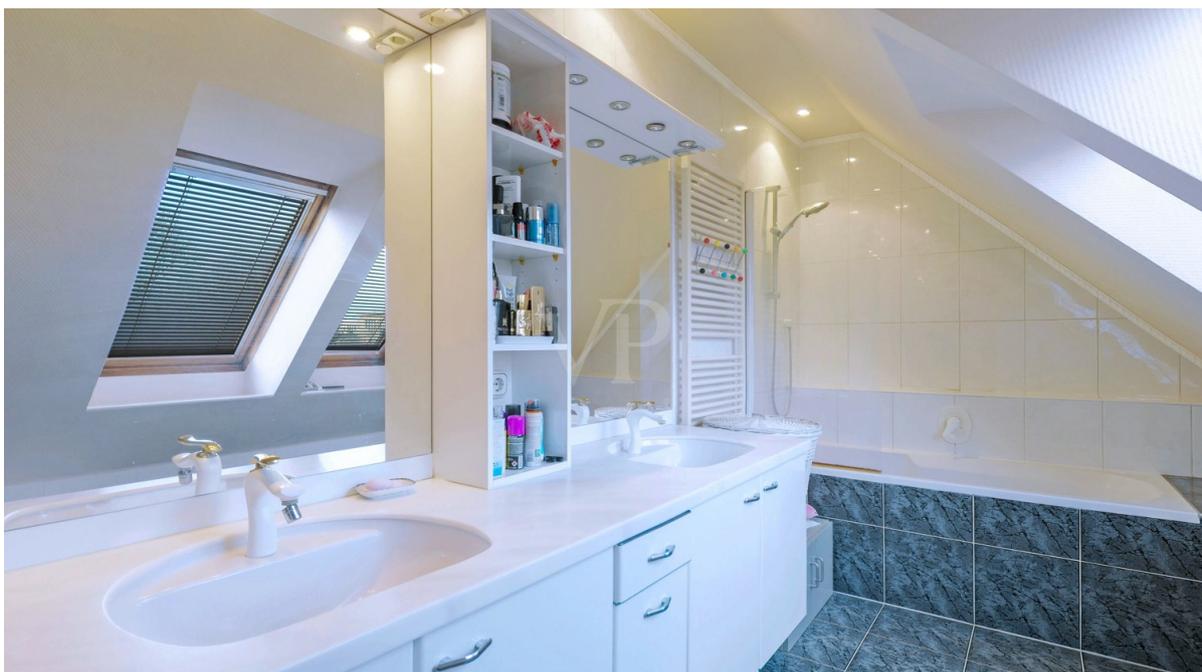
Property ID: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

The property



Property ID: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

The property



Property ID: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

The property

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

Property ID: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

A first impression

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.

Property ID: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Details of amenities

- 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

Property ID: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

All about the location

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 stadtbekannteste 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.

Property ID: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Other information

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.

Property ID: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com