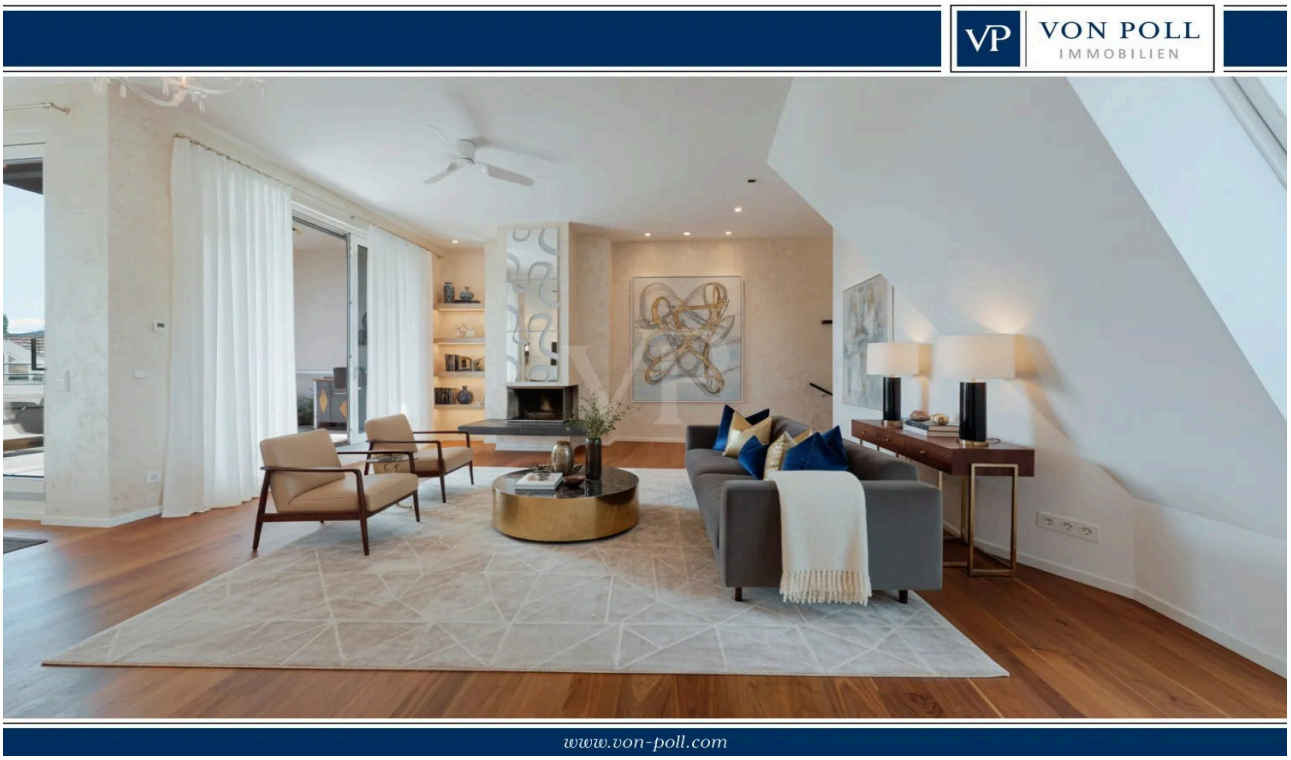
Berlin – Charlottenburg

Großzügiges Dachgeschoss voller Wärme, Stil und Kaminambiente

Objektnummer: 25176019-01



KAUFPREIS: 2.549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255.2 m² • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25176019-01
Wohnfläche	ca. 255.2 m²
Etage	5
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1912

Kaufpreis	2.549.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	16.08.2033
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	103.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1912

Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien
City-West

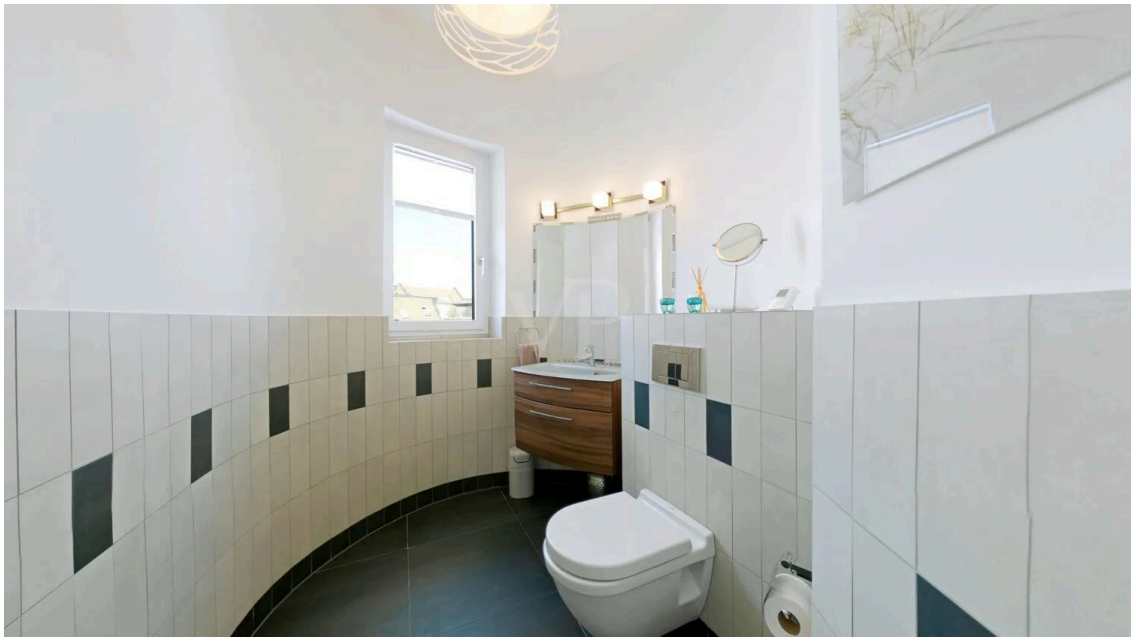
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

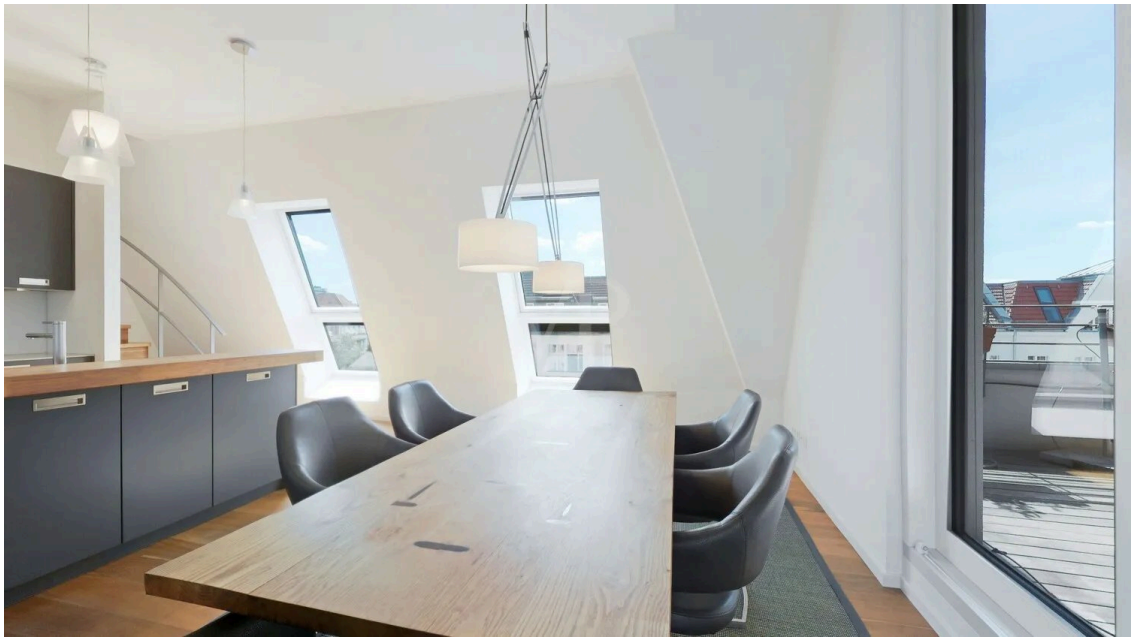




Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

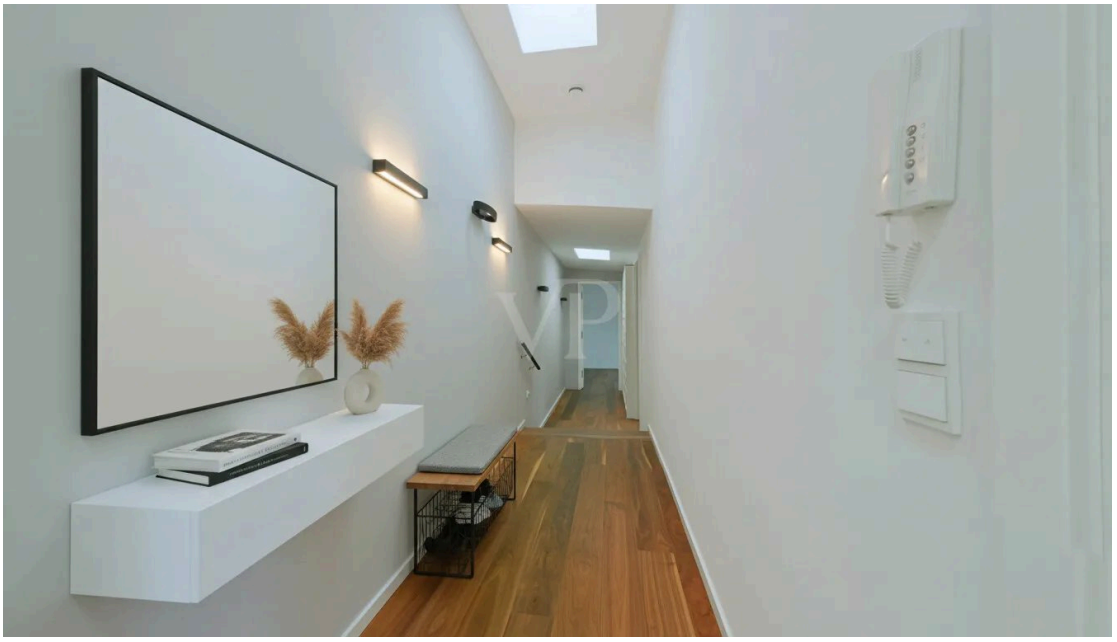
Die Immobilie





Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

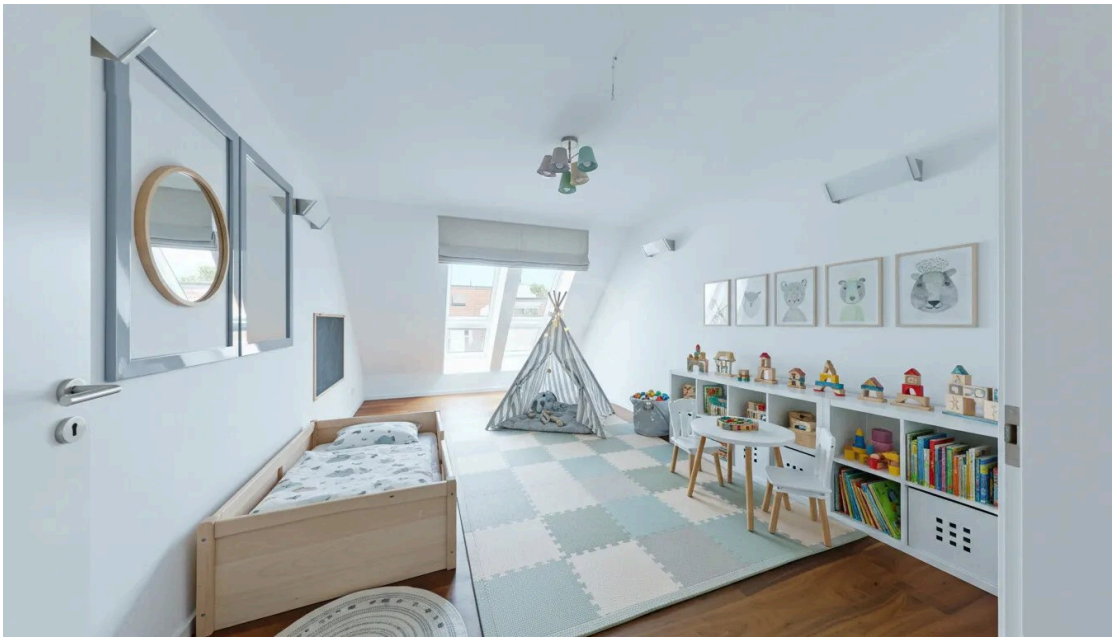
Die Immobilie

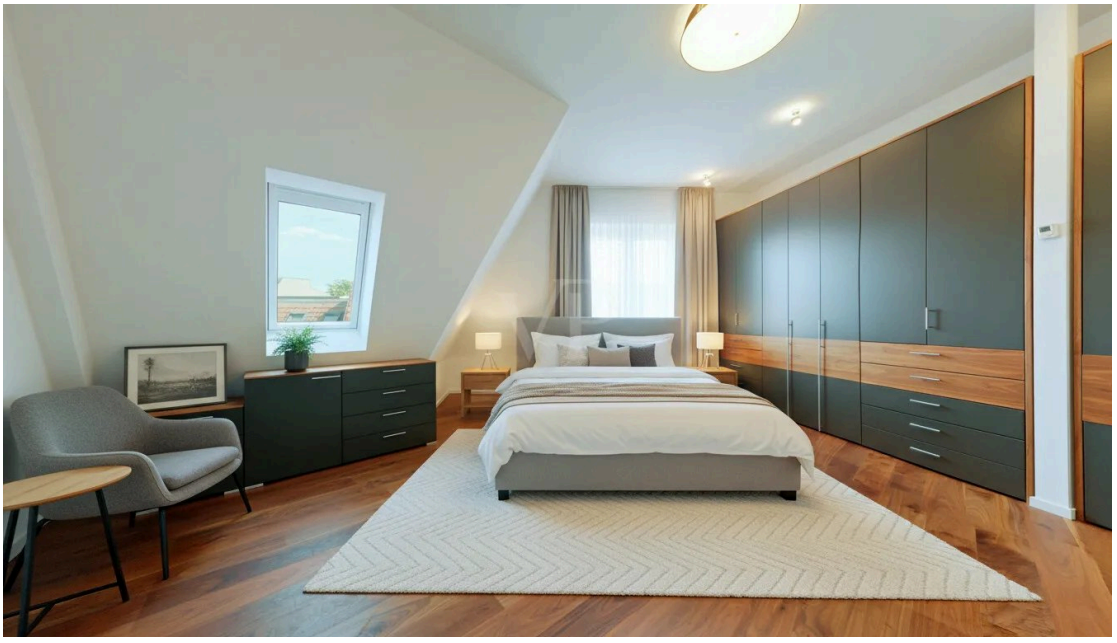




Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

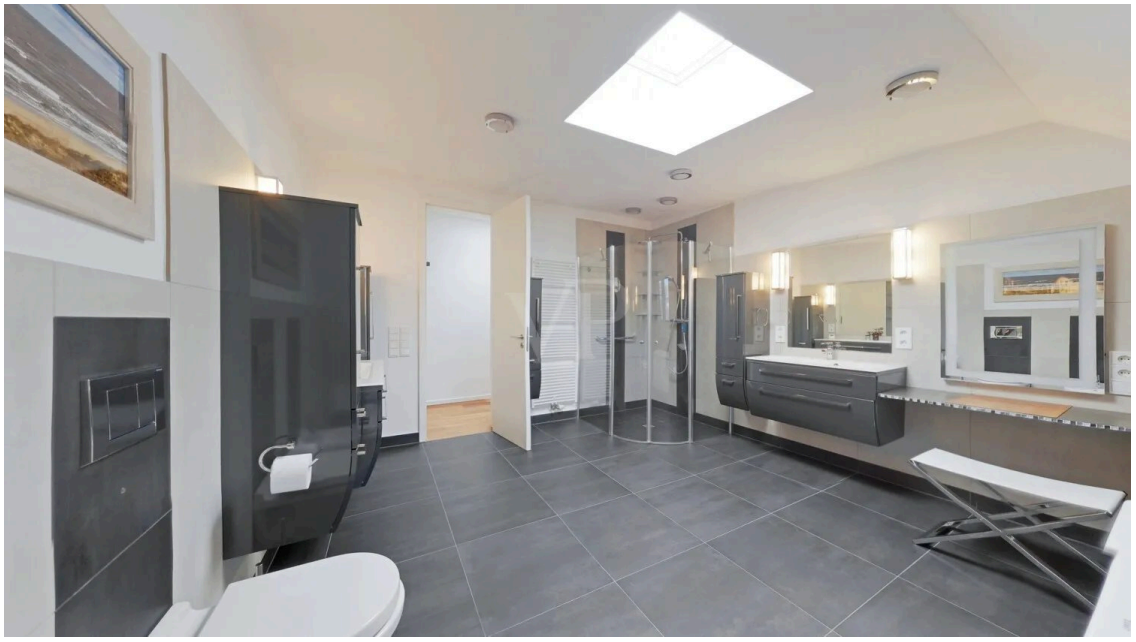
Die Immobilie

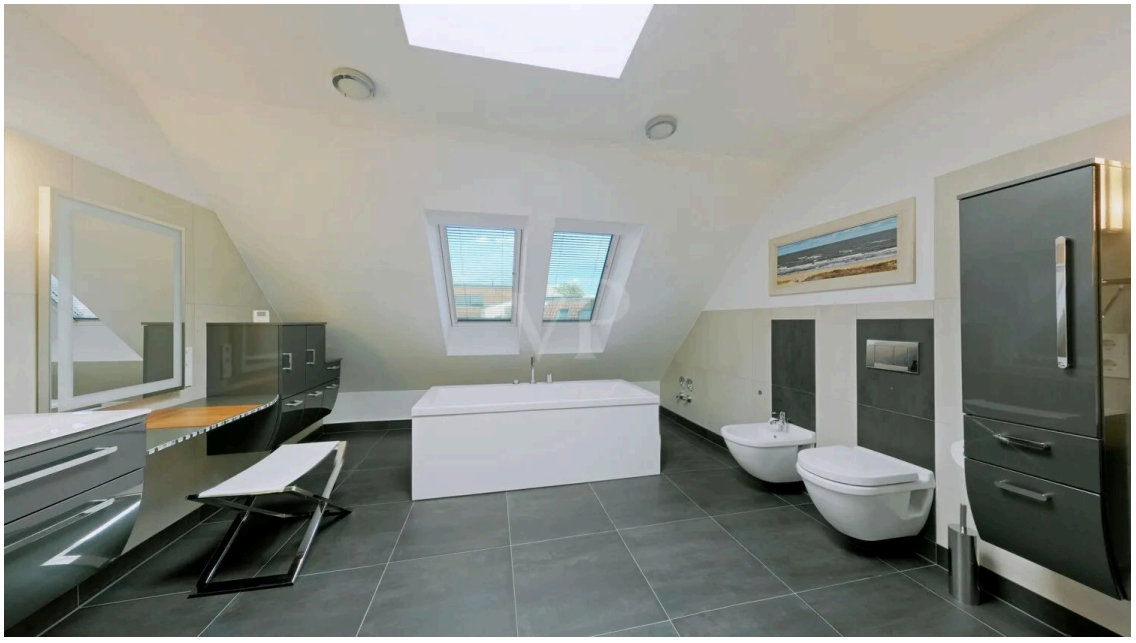




Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

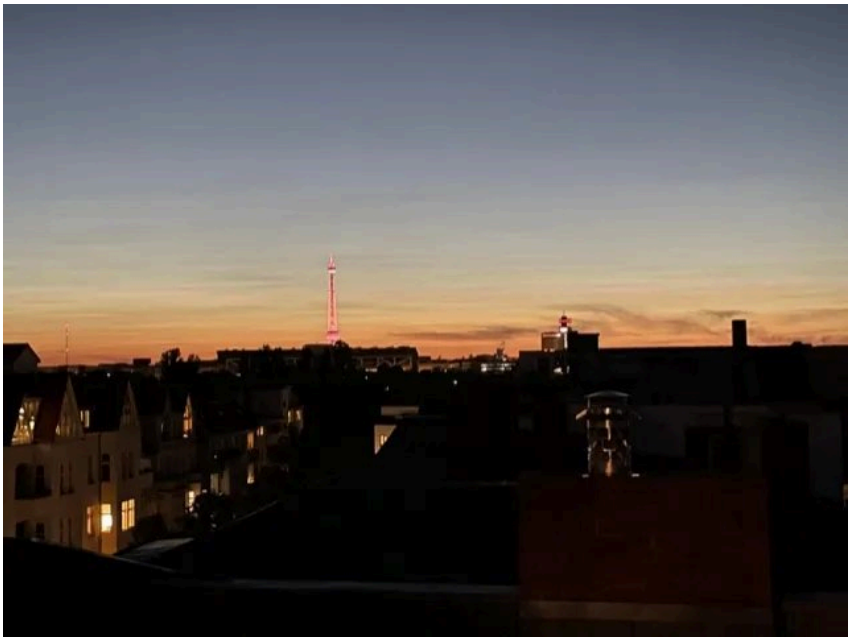
Die Immobilie





Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 255,11 m² bietet anspruchsvollen Interessenten ein außergewöhnliches Wohnkonzept in gesuchter Lage. Die Wohnung vereint moderne Technik mit hochwertigen Ausstattungsdetails und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. 2016 wurde das Dachgeschoss auf das Bestandsgebäude von 1912 aufgebaut, verbunden mit modernster Technik im Hinblick auf Klimatisierung und Dämmung. Die Heizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die im Sommer auch die Räume kühlt.

Der Grundriss verteilt sich auf insgesamt 4,5 Zimmer und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung. Der offen gestaltete Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und wird durch einen stilvollen Kamin ergänzt, der in der kühleren Jahreszeit für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre sorgt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und unterstreichen das großzügige Raumgefühl. Die Wohnküche grenzt harmonisch an den Essbereich an. Ein hochwertiger Esstisch mit passenden Stühlen ergänzt die Einbauküche, sodass gemeinsames Kochen und Speisen komfortabel möglich ist. Die Schlafzimmer – insgesamt drei an der Zahl – bieten individuelle Rückzugsmöglichkeiten.
Für Stauraum sorgen passgenaue Kleiderschränke und Kommoden im Hauptschlafzimmer sowie ein Einbauschrank im Gäste- bzw. Kinderzimmer. Maßgeschneiderte Vorhänge sorgen in den Schlafräumen für Privatsphäre und einen angenehmen Schlafkomfort.
Zwei elegant ausgestattete Bäder bieten höchsten Komfort und sind modern gestaltet. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum ist u. a. mit Waschmaschine und Trockner der Marke Miele komplettiert und hält Stauraumlösungen bereit. Weiteren Stauraum finden Sie im geräumigen Abstellraum sowie in einem zusätzlichen Einbauschrank im Eingangsbereich. Die Beleuchtung mit modernen Lampen in allen Räumen ist bereits installiert.
Für moderne Ansprüche sorgt die bereits vorhandene LAN-Verkabelung in sämtlichen Zimmern sowie die Möglichkeit eines Glasfaseranschlusses – optimal für Homeoffice oder für eine schnelle Internetanbindung.
Zur Wohnung gehören außerdem ein großer, abgeschlossener Kellerraum sowie ein Gemeinschaftsfahrradkeller, der allen Hausbewohnern zur Verfügung steht.

Insgesamt überzeugt diese Dachgeschosswohnung durch ihre großzügige Gestaltung sowie die Vielzahl an durchdachten Details. Dank der attraktiven Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur sowie einer schnellen Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. 2 Parkplätze stehen in der näheren Umgebung zur optionalen Anmietung zur Verfügung.

Diese Wohnung ist ideal für Menschen mit gehobenen Ansprüchen, die Wert auf

Komfort, Qualität und ein ansprechendes Wohnumfeld legen. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen

Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Klimatisierung durch Fußbodenkühlung im Sommer
- Einbauschrank im Gäste- / Kinderzimmer
- Kleiderschrank und passende Kommoden im Schlafzimmer
- Ausstattung Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine & Trockner (Miele)
- Schrank im Eingangsbereich
- Hochwertiger Esstisch & passende Stühle
- Regale in Abstellraum sowie im Keller
- Lampen / Beleuchtung in allen Räumen
- Maßgeschneiderte Vorhänge in den Schlafzimmern
- Kamin im Wohnbereich
- LAN-Verkabelung in allen Räumen / Glasfaseranschluss möglich
- Gemeinschaftsfahrradkeller
- Geräumiger großer Kellerraum

Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Alles zum Standort

Berlin präsentiert sich als pulsierende Metropole von unvergleichlicher kultureller Vielfalt und wirtschaftlicher Dynamik. Mit einer stetig wachsenden, international geprägten Bevölkerung von derzeit 3,9 Millionen Einwohnern und einem prognostizierten Anstieg auf vier Millionen bis 2040, verkörpert die Hauptstadt Deutschlands ein urbanes Lebensgefühl auf höchstem Niveau. Die exzellente Infrastruktur, gepaart mit einem florierenden Premiumimmobilienmarkt, schafft ein Umfeld, das sowohl wirtschaftliche Stabilität als auch kulturelle Exklusivität vereint. Berlin ist somit nicht nur ein Zentrum für Innovation und Wirtschaftswachstum, sondern auch ein Magnet für anspruchsvolle Lebensstile und gehobene Wohnansprüche.

Im Herzen dieser Metropole liegt Charlottenburg, ein Stadtteil, der Eleganz und Tradition mit modernem urbanem Flair verbindet. Dieses etablierte und wohlhabende Wohnviertel besticht durch seine repräsentativen Stadthäuser und stilvollen Hochhäuser, eingebettet in eine ruhige und zugleich lebendige Atmosphäre. Die kosmopolitische Bevölkerung, zu etwa 30 % international, unterstreicht den exklusiven Charakter des Viertels. Charlottenburg bietet eine perfekte Symbiose aus urbaner Lebensqualität und privater Rückzugsoase, ideal für jene, die Wert auf Prestige, Kultur und ein anspruchsvolles Umfeld legen.

Die unmittelbare Umgebung verwöhnt mit einer exquisiten Auswahl an gastronomischen Highlights, die von feinen Restaurants wie dem Ristorante Salve bis zu stilvollen Cafés und Bars wie Magnifique und Freunde reichen – alle in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Für kulturelle und genussvolle Stunden sorgen zudem charmante Theater und elegante Veranstaltungsorte in fußläufiger Nähe. Gesundheits- und Wellnessangebote sind ebenfalls hervorragend vertreten: renommierte Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was höchsten Komfort und Sicherheit garantiert. Die Nähe zu exklusiven Fitnessstudios und gepflegten Parks wie dem Kracauerplatz lädt zu entspannenden Momenten im Grünen ein. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise mit dem S-Bahnhof Berlin-Charlottenburg in nur 6 Minuten Fußweg, ermöglicht eine mühelose Erreichbarkeit der kulturellen und gesellschaftlichen Zentren Berlins.

Für den anspruchsvollen Käufer, der Exklusivität, Privatsphäre und ein kulturell reiches Umfeld sucht, bietet diese Lage in Charlottenburg eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier verschmelzen urbaner Luxus und stilvolles Wohnen zu einem einzigartigen Erlebnis, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und ein Zuhause auf höchstem Niveau verspricht.

Objektnummer: 25176019-01 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin
Tel.: +49 30 - 37 44 334 0
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com