Berlin – Charlottenburg

Wunderschöne Altbauwohnung mit Potential

Objektnummer: 26176012



KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 226 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: 26176012 - 14057 Berlin – Charlottenburg

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

Objektnummer: 26176012 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26176012
Wohnfläche	ca. 226 m²
Etage	3
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

Kaufpreis	990.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26176012 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	02.04.2035
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	154.08 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26176012 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176012 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

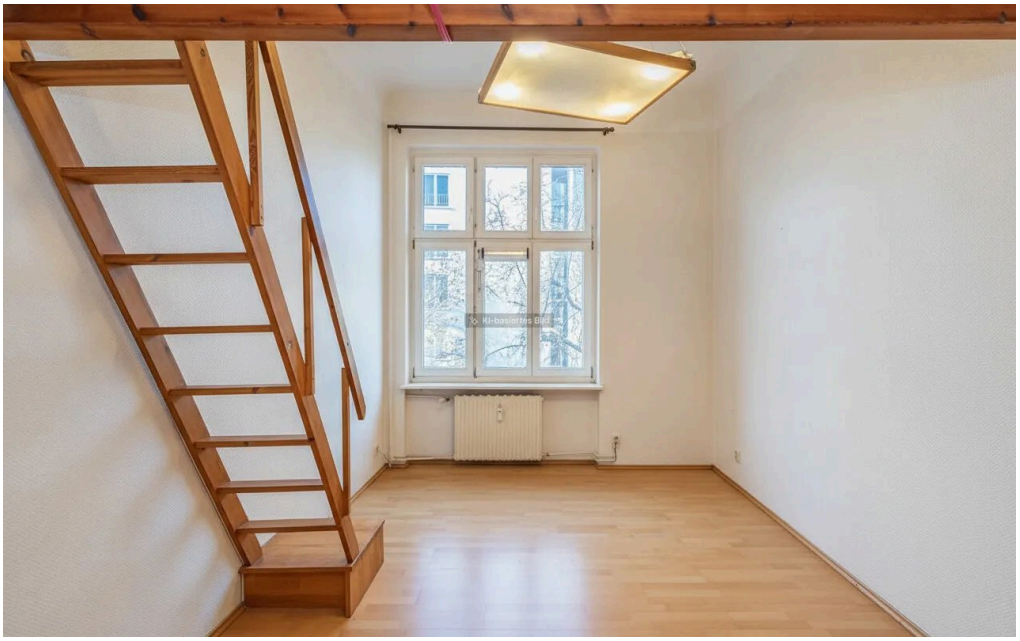




Objektnummer: 26176012 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176012 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176012 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Diese gepflegte Etagenwohnung bietet mit ca. 226 m² Wohnfläche großzügigen Raum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Die Immobilie verbindet klassische Bauweise und überzeugt durch funktionale Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt wurde regelmäßig instand gehalten und modernisiert: Bereits 1990 erfolgte eine umfassende Fassadensanierung, 1993 wurde das Dach ausgebaut und im Jahr 2024 ist der Anschluss an die Fernwärme erfolgt. Die Zentralheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen und eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die vielfältig genutzt werden können. Hohe Decken unterstreichen das großzügige Raumgefühl und schaffen ein angenehmes Wohnklima. Besonders hervorzuheben ist der gut erhaltene Parkettfußboden im Fischgrätmuster, der vielen Räumen eine attraktive Optik und eine zeitlose Atmosphäre verleiht. Das Badezimmer im vorderen Bereich der Wohnung ist gefliest und wurde vermutlich im Jahr 2000 erneuert. Es bietet alltagstaugliche Funktionalität.

Zur weiteren Ausstattung gehört ein separater Kellerraum. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist gepflegt und bietet damit eine solide Grundlage für individuelle Anpassungen ganz nach den persönlichen Vorstellungen. Die zentrale Versorgung über Fernwärme ist ein bedeutender Vorteil: Sie gewährleistet nicht nur eine energetisch zeitgemäße und umweltschonende Heizungsart, sondern trägt auch zur Werterhaltung und zum Wohnkomfort bei. Die Wohnung überzeugt zudem durch eine klare Raumaufteilung und großzügig bemessene Zimmer, die sich flexibel beispielsweise als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Wer Wert auf authentische Ausstattungsmerkmale wie den originalen Parkett- und Dielenboden, hohe Räume sowie einen gepflegten Gesamteindruck legt, findet hier ein Wohnambiente, das klassische Charakterzüge mit zeitgemäßen Komfortelementen verbindet.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten, die diese großzügige Etagenwohnung eröffnet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26176012 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Ausstattung und Details

- Hohe Decken
- Original erhaltene Altbaumerkmale
- Schiebetür und Doppelflügeltüren
- Parkettfußboden
- Balkon
- Aufzug direkt auf der Etage
- Gäste-WC
- Modernes Badezimmer

Objektnummer: 26176012 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegte Gründerzeit-Immobilie im Herzen des Berliner Westens – im beliebten Bezirk Charlottenburg, nur wenige Schritte vom Lietzenseepark und unweit des Berliner Messegeländes entfernt. Die Umgebung vereint klassisches Berliner Flair mit urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Lage nahe der begrünten Riehlstraße ist geprägt von stilvoller Alt- und Nachkriegsbebauung und bietet gleichzeitig beste Anbindung: In nur drei Gehminuten erreicht man die U-Bahn-Station „Kaiserdamm“ (U2), die eine direkte Verbindung zu zentralen Knotenpunkten wie Zoologischer Garten, Potsdamer Platz und Alexanderplatz bietet. Die Autobahnauffahrt A100 befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Flughafens BER sowie des Berliner Rings. Das vielfältige Nahversorgungsangebot umfasst Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Apotheken und Ärzte – alles bequem fußläufig erreichbar. Auch die kulturellen und universitären Einrichtungen wie das Schloss Charlottenburg, die Technische Universität Berlin und die Hochschule für Wirtschaft und Recht befinden sich in der Nähe. Der beliebte Kurfürstendamm mit seinen zahlreichen Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten ist nur eine kurze Fahrt entfernt. Die Lage eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger und überzeugt durch ihre Mischung aus urbanem Leben, Erholung im Grünen und optimaler Erreichbarkeit.

Objektnummer: 26176012 - 14057 Berlin – Charlottenburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26176012 - 14057 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