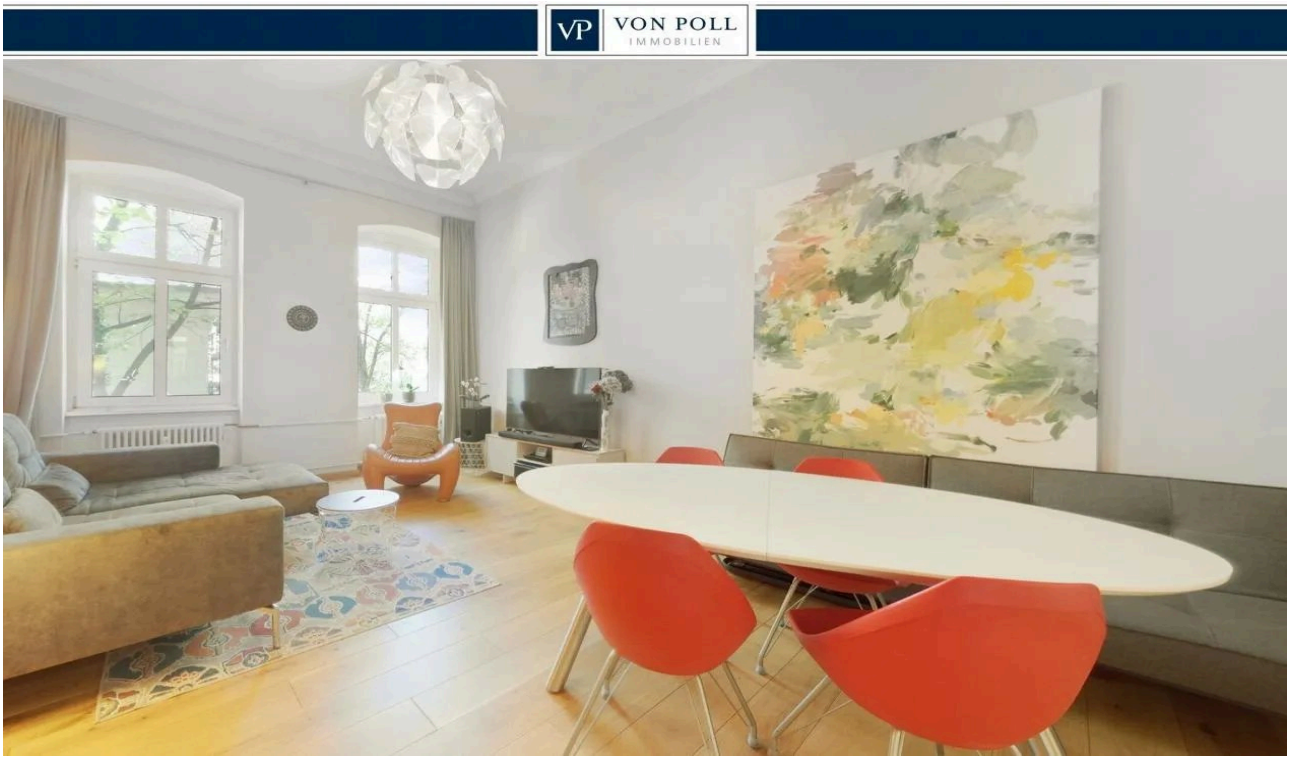
Berlin – Charlottenburg

Moderne Eleganz in Bestlage – attraktive 2-Zimmer-Wohnung im Herzen Charlottenburgs

Objektnummer: 26176019_N



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26176019_N - 10623 Berlin – Charlottenburg

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

Objektnummer: 26176019_N - 10623 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26176019_N
Wohnfläche	ca. 67 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1897

Kaufpreis	390.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26176019_N - 10623 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	160 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.09.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1897

Objektnummer: 26176019_N - 10623 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

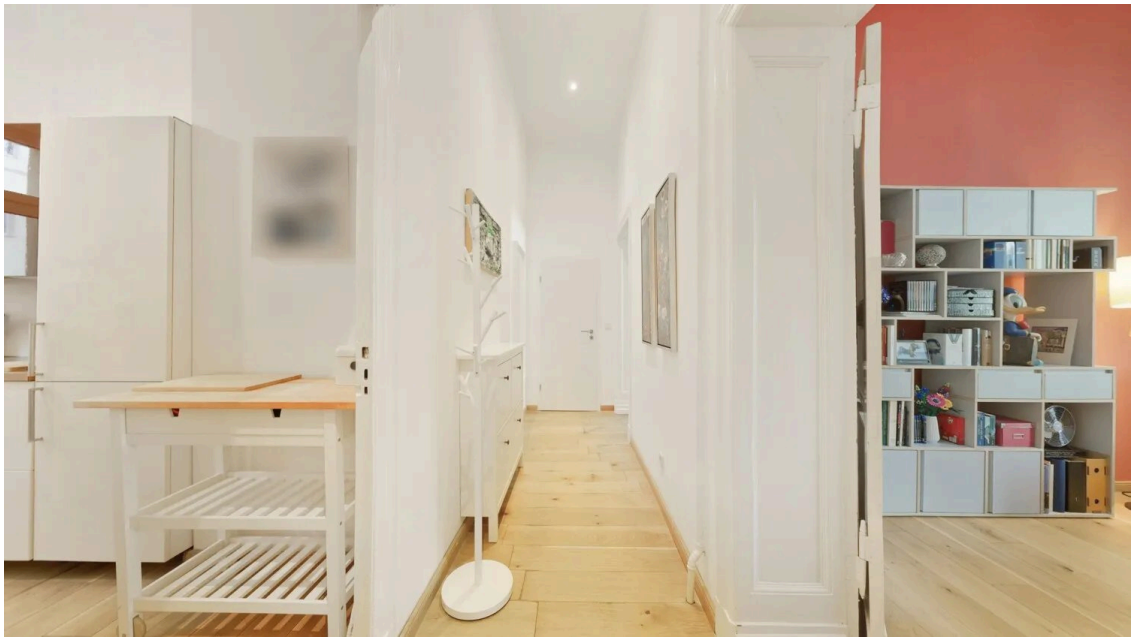
von Poll Immobilien

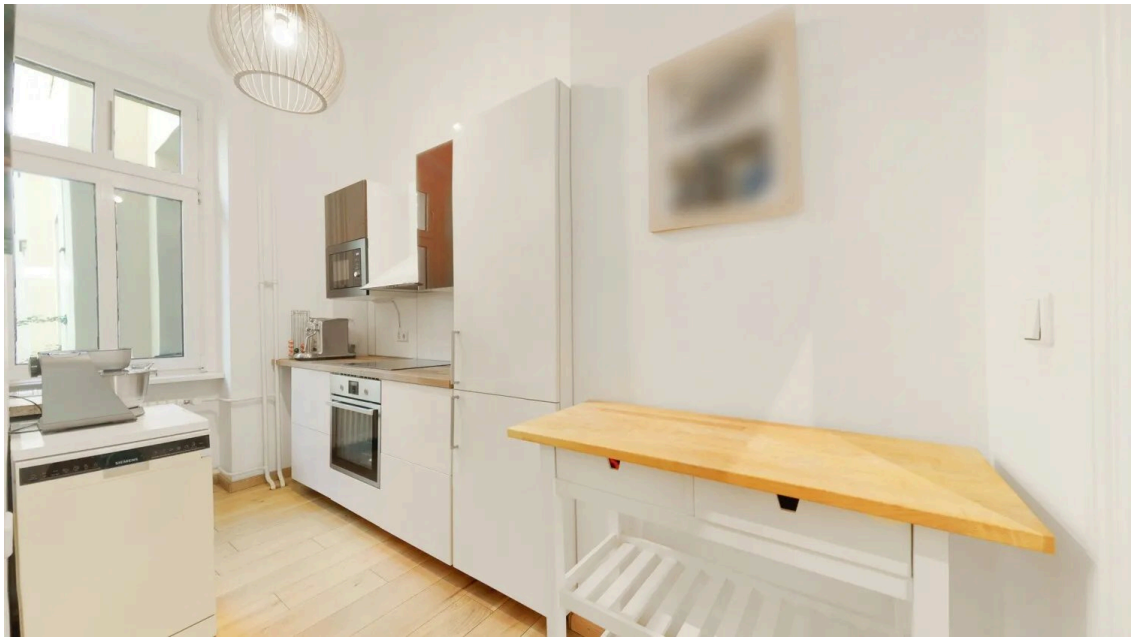
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26176019_N - 10623 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176019_N - 10623 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176019_N - 10623 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176019_N - 10623 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176019_N - 10623 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176019_N - 10623 Berlin – Charlottenburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26176019_N - 10623 Berlin – Charlottenburg

Ein erster Eindruck

Diese modern sanierte Wohnung überzeugt durch ihre helle und gemütliche Atmosphäre. Der Zugang zur Immobilie erfolgt komfortabel über einen Aufzug, der zusätzlichen Wohnkomfort und eine hohe Alltagstauglichkeit bietet. Sie verfügt über eine einladende Wohnfläche, die durch liebevoll ausgewählte Details geprägt ist und sowohl für Singles als auch für Paare ideale Voraussetzungen schafft. Der gepflegte Gesamteindruck der Wohnanlage wird durch eine professionelle und engagierte Hausverwaltung unterstrichen, die sich zuverlässig um die Instandhaltung, Reinigung und Pflege des Objekts kümmert.

Der großzügige Grundriss hebt die offene und angenehme Aufteilung hervor. Große Fensterfronten sorgen im gesamten Wohnbereich für viel Tageslicht und schaffen ein modernes, freundliches Ambiente. Im Zuge der hochwertigen Sanierung wurde unter anderem eine moderne, barrierefreie Dusche integriert, die Funktionalität und zeitgemäßen Komfort harmonisch vereint. Das geräumige Badezimmer gleicht mit dieser Ausstattung höchsten Ansprüchen an Funktionalität und Design.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Auswahl der Materialien gelegt: Der Dielenboden harmoniert ausgezeichnet mit dem Gesamtkonzept und unterstreicht den zeitgemäßen sowie gemütlichen Charakter dieser Wohnung. Die warmen Holztöne in Kombination mit der klaren Linienführung verleihen dem Raum ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Lage, die sowohl Ruhe als auch eine gute Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen vereint. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Gastronomie und weitere städtische Angebote lassen sich bequem erreichen. Somit eignet sich das Objekt optimal für Menschen, die eine ausgewogene Verbindung von urbanem Leben und modernem Wohnkomfort schätzen.

Neben dem großzügigen Wohnbereich bietet die Wohnung weitere funktionale Räume, die individuell nach Wunsch genutzt werden können. Ob als ruhiges Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – hier haben Sie flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Die modernen Ausstattungsmerkmale setzen sich auch in den weiteren Bereichen fort und bieten ein zeitgemäßes Wohngefühl. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen integrierten Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft und die Alltagstauglichkeit der Immobilie unterstreicht.

Ein weiteres Plus bietet die durchgehend helle Atmosphäre der Räume. Die Lichtverhältnisse tragen dazu bei, dass die Wohnung nicht nur modern und offen wirkt, sondern auch zum Wohlfühlen einlädt. Der Einsatz moderner Technik und sanierter Bauelemente zeichnet sich in jedem Bereich ab und unterstützt ein effizientes und

komfortables Alltagsleben. Für zusätzlichen Komfort steht ein überdachter Fahrradstellplatz im Durchgang zum zweiten Innenhof zur Verfügung, der Fahrräder zuverlässig vor Witterungseinflüssen schützt.

Diese moderne und sanierte Wohnung eignet sich für all jene, die Wert auf ein hochwertiges Wohnumfeld, zeitlose Ausstattung und ein gemütliches Zuhause legen. Die Verbindung aus modernen Elementen, sorgfältig ausgewählten Materialien und einer funktionalen, freundlichen Ausstattung macht dieses Objekt zu einer attraktiven Option auf dem aktuellen Immobilienmarkt.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung und entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten, die dieses moderne Zuhause für Sie bereithält. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26176019_N - 10623 Berlin – Charlottenburg

Alles zum Standort

In begehrter City-West-Lage präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Verbindung aus urbanem Lebensgefühl, hervorragender Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung. Gelegen im Herzen von Charlottenburg zählt die Umgebung zu den gefragtesten Wohnlagen Berlins und überzeugt durch ihren repräsentativen Altbaucharakter, stilvolle Straßenzüge sowie ein vielseitiges kulturelles und gastronomisches Angebot.
Die unmittelbare Nähe zum Kurfürstendamm verleiht dem Standort eine besondere Attraktivität. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Supermärkte, Apotheken, Banken und weitere Dienstleister sorgen für eine optimale Nahversorgung im Alltag.
Auch Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur: Mehrere Kindertagesstätten sowie Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Darüber hinaus stehen zahlreiche Freizeit- und Betreuungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche im näheren Umfeld zur Verfügung.
Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken sowie mehrere renommierte Kliniken und Krankenhäuser befinden sich in kurzer Distanz und gewährleisten eine optimale Versorgung.
Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere S- und U-Bahnstationen sowie diverse Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in sämtliche Berliner Bezirke. Auch die Anbindung an die Stadtautobahn ist komfortabel erreichbar, wodurch sowohl der Berliner Hauptbahnhof als auch der Flughafen BER bequem angebunden sind.
Die Lage vereint urbanes Wohnen, erstklassige Infrastruktur und nachhaltige Wertbeständigkeit in idealer Weise und macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Objektnummer: 26176019_N - 10623 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: 26176019_N - 10623 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