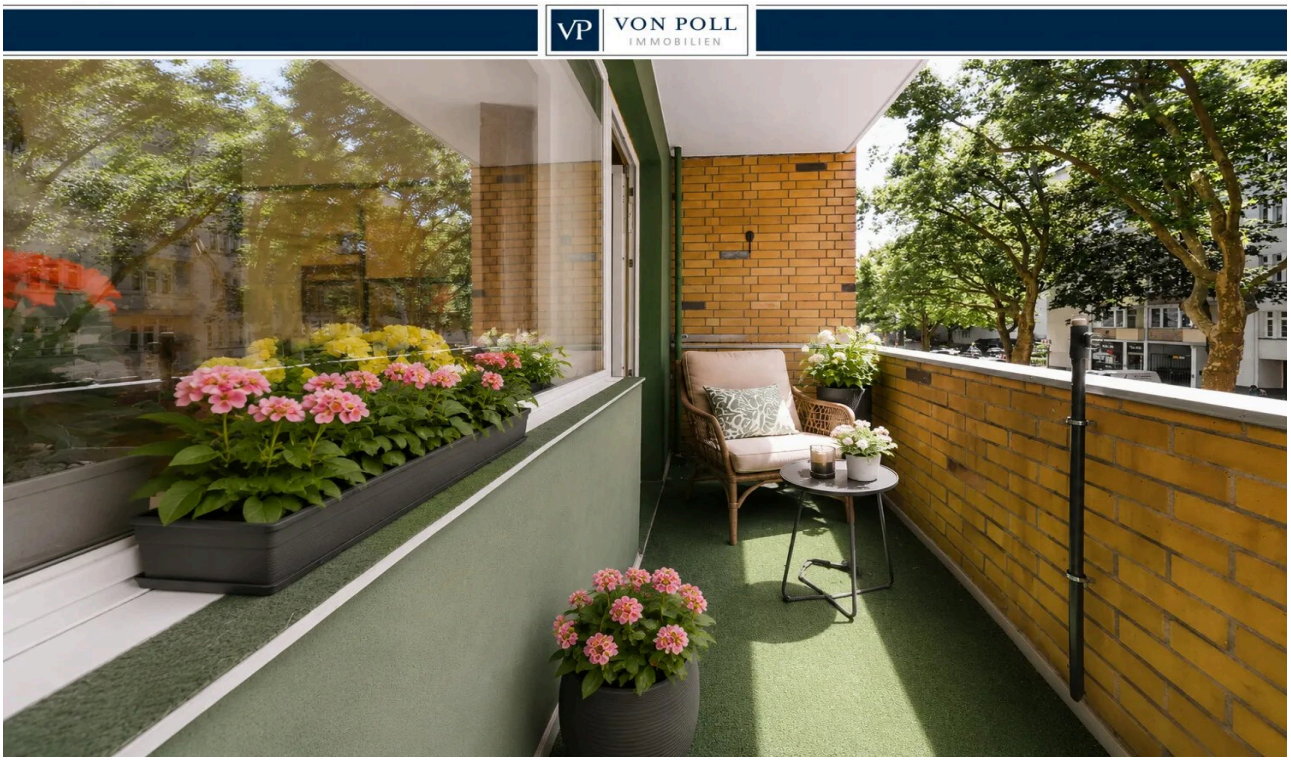
Berlin – Charlottenburg

Wohnung mit sonnigem Balkon

Objektnummer: 26176025



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71.77 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26176025 - 10629 Berlin – Charlottenburg

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

Objektnummer: 26176025 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26176025
Wohnfläche	ca. 71.77 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	485.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26176025 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	119.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.05.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26176025 - 10629 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: 26176025 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176025 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176025 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176025 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

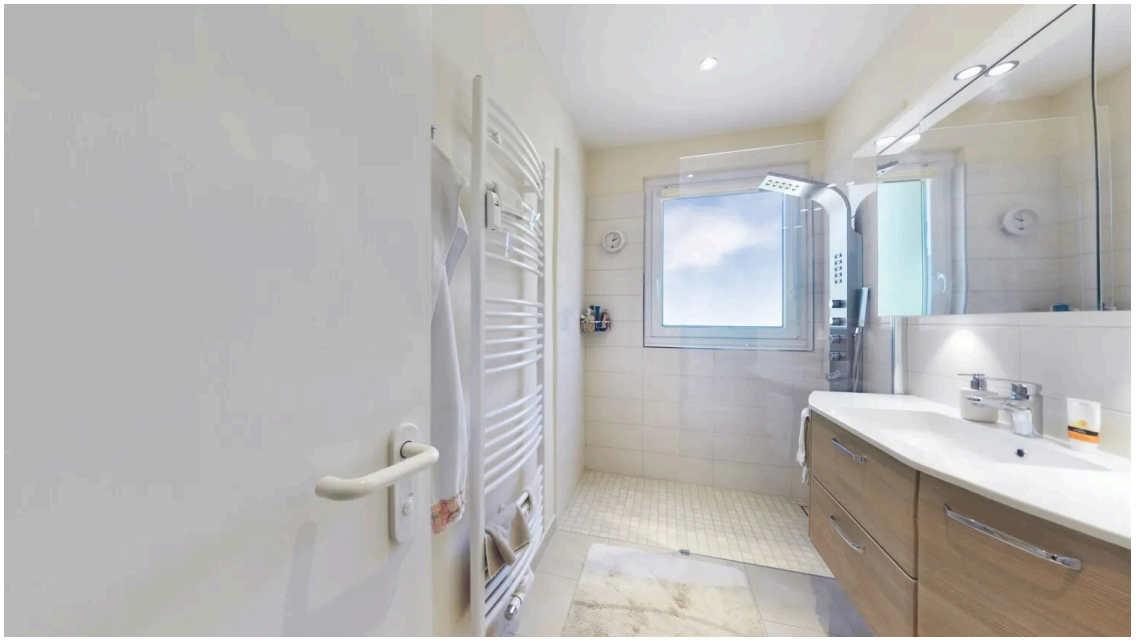




Objektnummer: 26176025 - 10629 Berlin – Charlottenburg

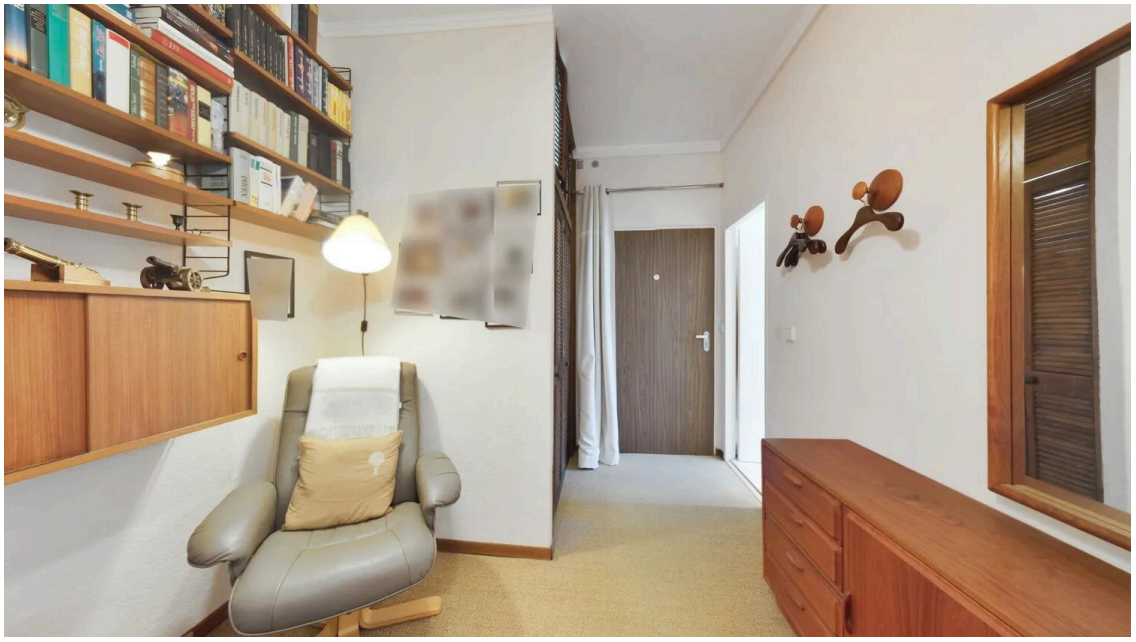
Die Immobilie





Objektnummer: 26176025 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176025 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176025 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26176025 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese gepflegte und stilvoll hergerichtete Wohnung - in attraktiver City-Lage - befindet sich im 1. OG eines im Jahr 19064 erbauten Wohnhauses. Das Gebäude hat einen großen Vorgarten und liegt etwas zurückgesetzt zur Straße. Küche und Bad wurden vor gut 12 Jahren umfassend modern neu gestaltet. Der Grundriss ist durchdacht und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung verfügt damit über zeitgemäßem Wohnkomfort.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine große fast quadratische Diele, die einen offenen und einladenden Eingangsbereich bietet. Diese kann auch als Ess- oder Ruhebereich genutzt werden. Vorbei an dem Badezimmer gelangt man in die gut gestaltete Wohnküche. Von der Diele geht der Weg direkt in das Schlafzimmer oder zur rechten Seite in das großzügig gestaltete Wohnzimmer mit Balkon.

Das Wohnzimmer kann auch flexibel als Hauptzimmer mit einem großzügigen Wohn- und Arbeitsbereich genutzt werden. Es zeichnet sich durch besondere Behaglichkeit aus. Hier können Sie im Sommer auf dem Balkon ab Mittag bis in den Abend hinein die Sonne genießen. Ideal zum Entspannen oder für anregende Gespräche mit Gästen.

Die Einbauküche ist bereits integriert und mit allen wichtigen Geräten ausgestattet, sodass Sie direkt mit dem Kochen beginnen können. Die Küche überzeugt durch funktionales Design und lässt keine Wünsche offen.

Das modern gestaltete Bad ist hochwertig hergerichtet und entspricht zeitgemäßen Ansprüchen. Es ist sowohl hell als auch funktional konzipiert und bietet ausreichend Platz für die tägliche Nutzung.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist der eigene Stellplatz im Innenhof, der Ihnen komfortables und sicheres Parken direkt auf dem Grundstück ermöglicht.

Überzeugen Sie sich selbst von der gelungenen Kombination moderner Ausstattung und einem harmonischen Wohngefühl in ihrer neuen Wohngegend. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder laden Sie zu einem Besichtigungstermin vor Ort ein. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei; vorhandene Möbel können bei Bedarf übernommen werden.

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung durch die Hausverwaltung. Die entsprechenden Angaben werden nach Vorliegen ergänzt. Der Energieausweis wird spätestens zur Besichtigung vorgelegt.

Objektnummer: 26176025 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Ausstattung und Details

- eine große Diele
- modern gestaltetes Bad
- sofort nutzbare Einbauküche mit modernen Geräten
- Schlafzimmer zum Innenhof gelegen
- westlich ausgerichtetes, großzügiges Wohnzimmer mit Balkon
- 1 Stellplatz im Innenhof

Objektnummer: 26176025 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Alles zum Standort

Die Lage ist ruhig, aber dennoch zentral. In unmittelbarer Nähe finden sich sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfs wie zahlreiche Restaurants, Bars, Apotheken, Ärzte, Grundschulen, KITAs, aber auch Kinos, Galerien, Theater usw.

Direkt am Lehniner Platz können Sie tagsüber verweilen oder nach dem Besuch des renommierten Theaters "Die Schaubühne" den Abend ausklingen lassen.

Die öffentliche Anbindung ist ideal: in wenigen Minuten erreichen Sie den S-Bahnhof Charlottenburg oder die U-Bahnlinie U7 am Adenauerplatz. Zahlreiche Busse erlauben Ihnen eine schnelle Verbindung über den Kurfürstendamm Richtung Halensee (S-Bahn) oder direkt zum KaDeWe.

Objektnummer: 26176025 - 10629 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: 26176025 - 10629 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