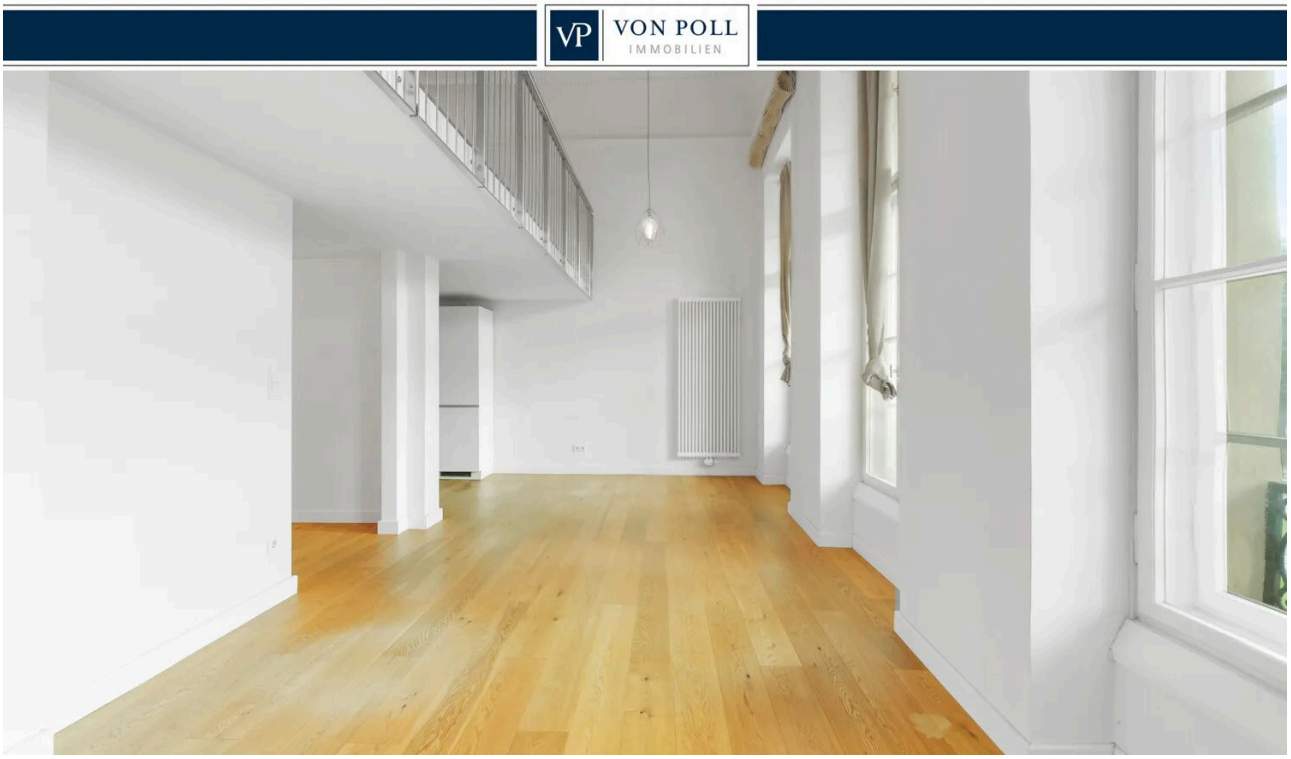
Berlin – Charlottenburg

Besondere Eigentumswohnung auf zwei Ebenen im denkmalgeschützten Ensemble

Objektnummer: 26176043



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75.6 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

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

Objektnummer: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26176043
Wohnfläche	ca. 75.6 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	2018

Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

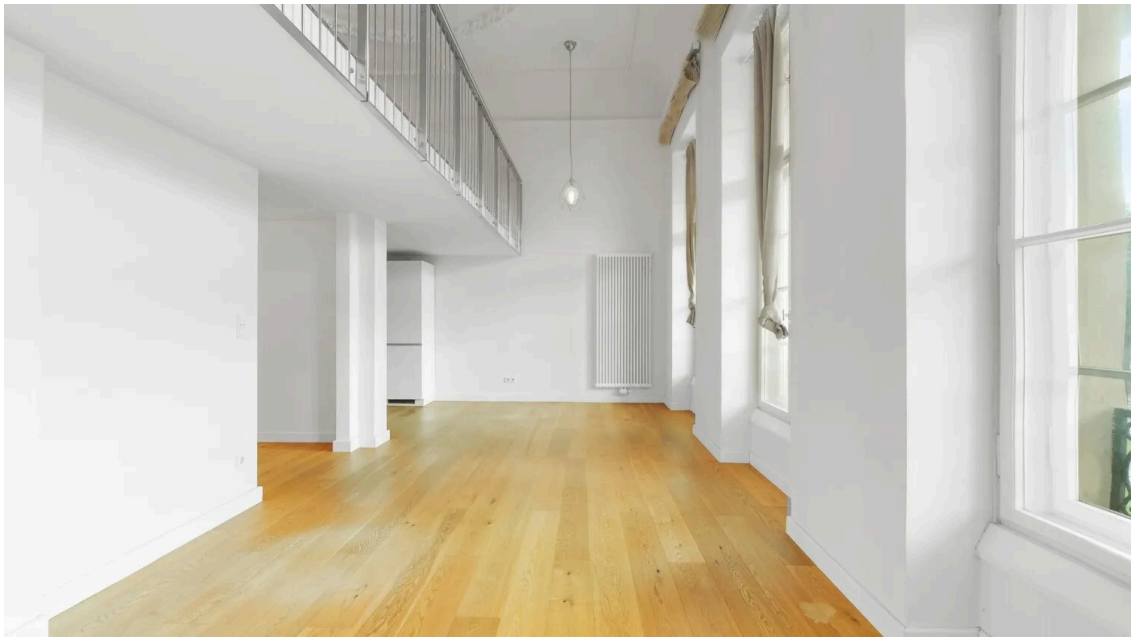
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

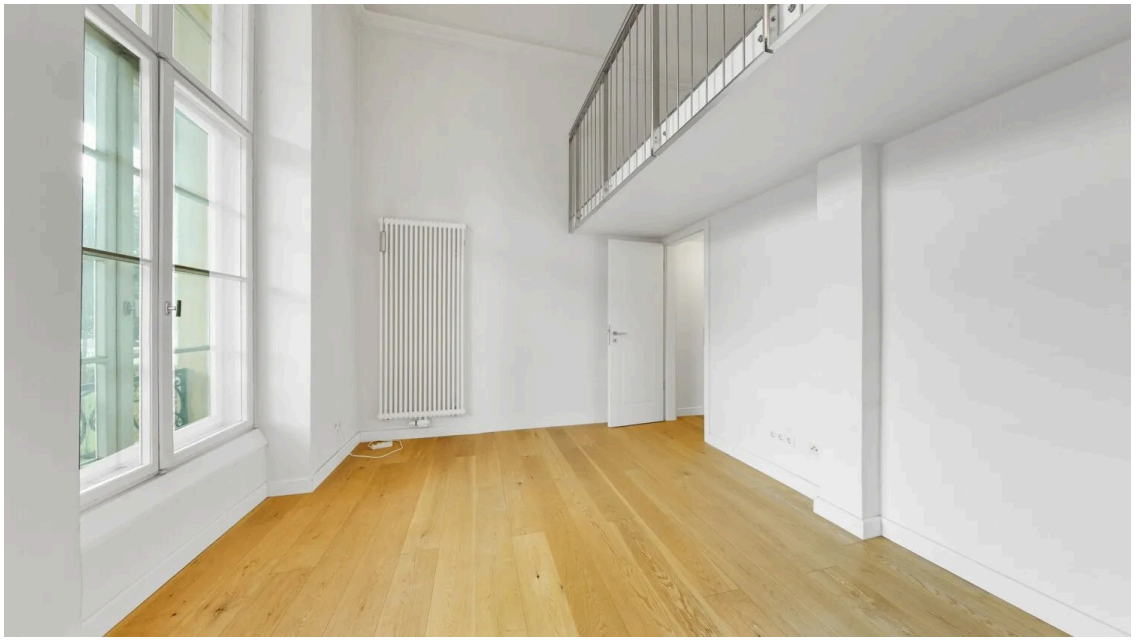
von Poll Immobilien
City-West

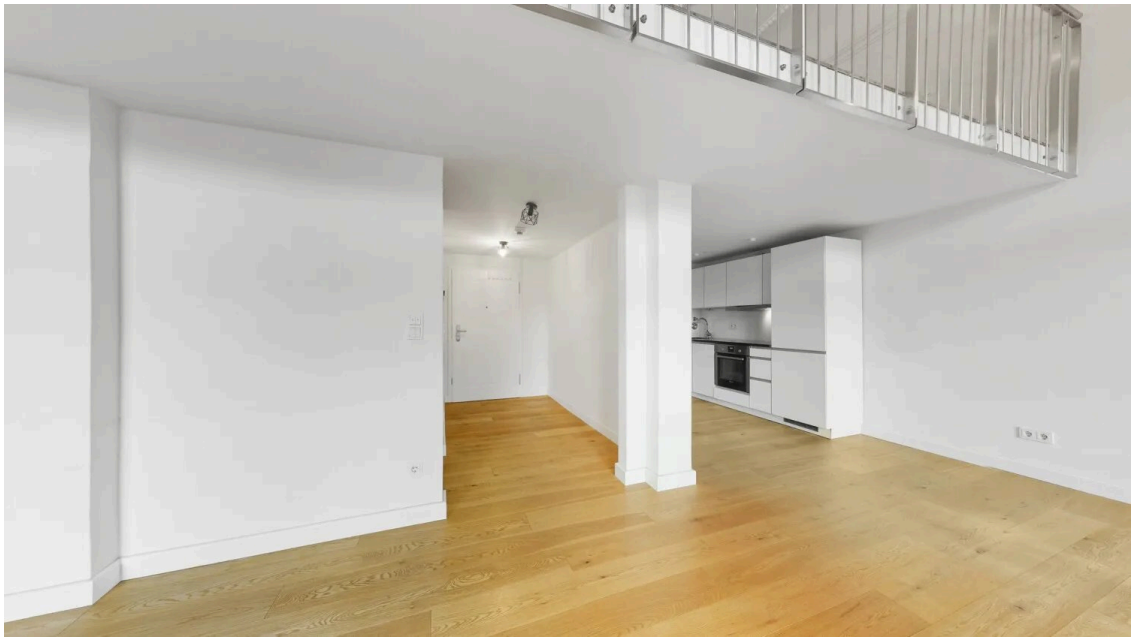
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

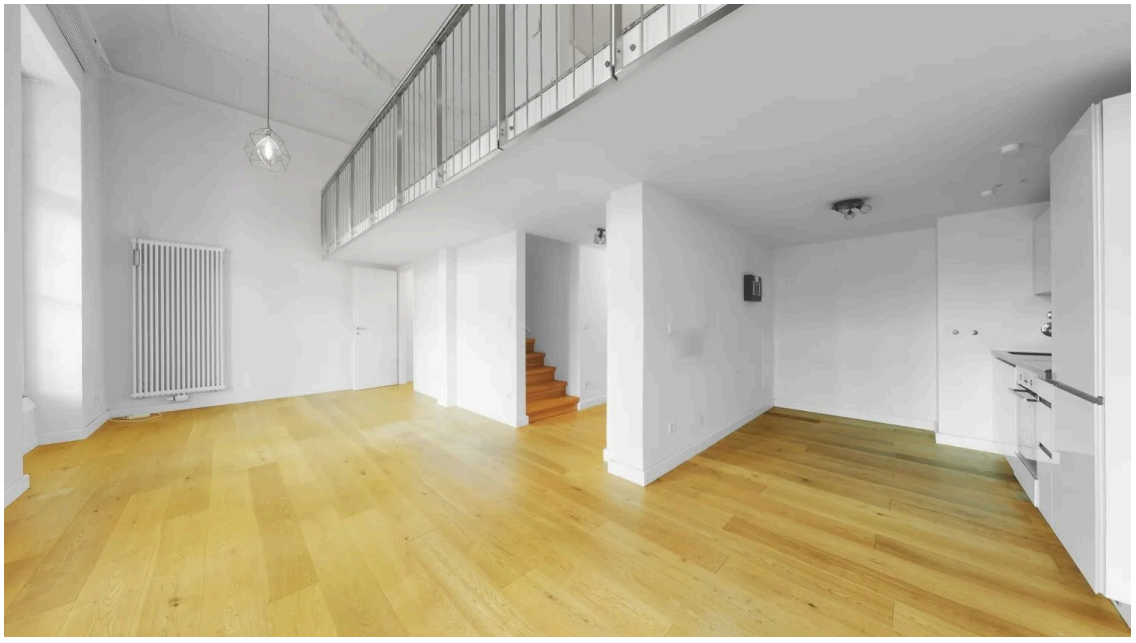




Objektnummer: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

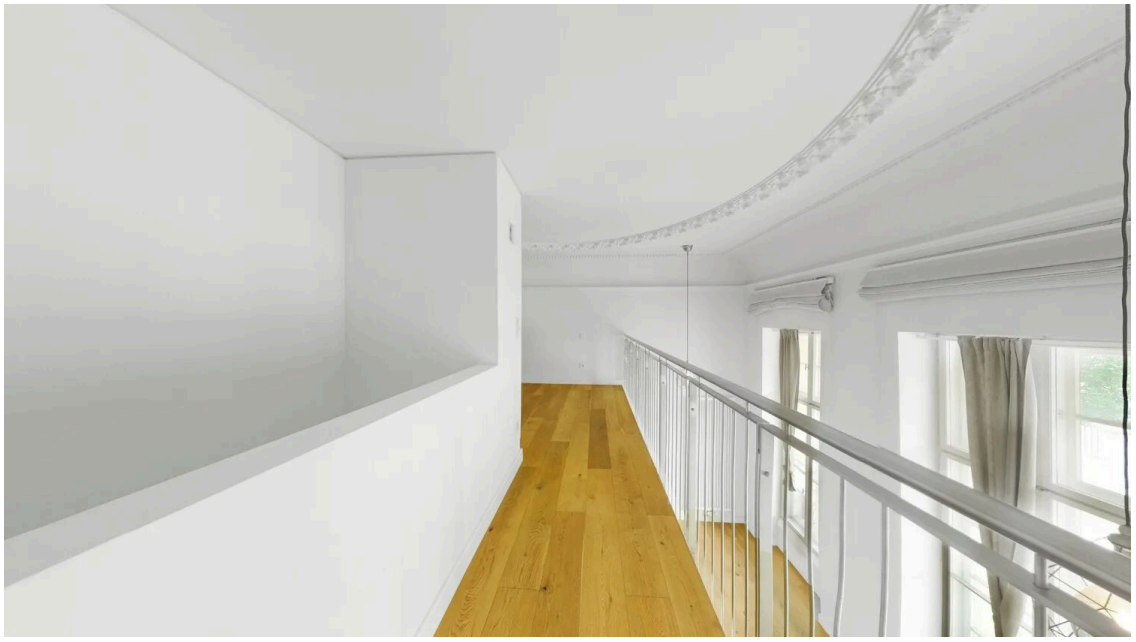
Die Immobilie

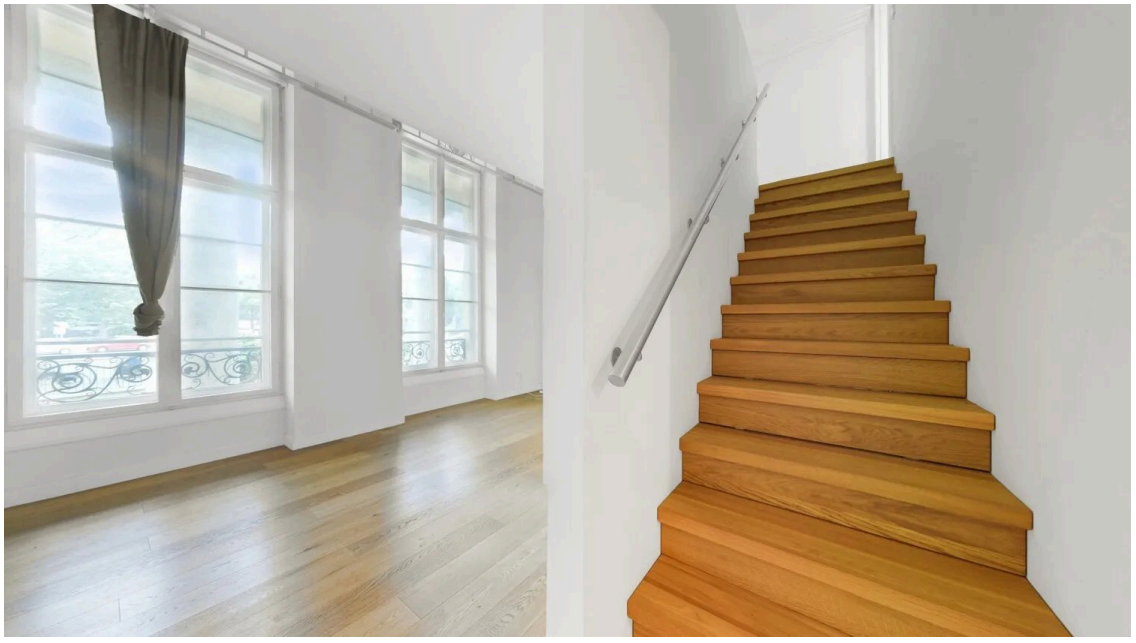




Objektnummer: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

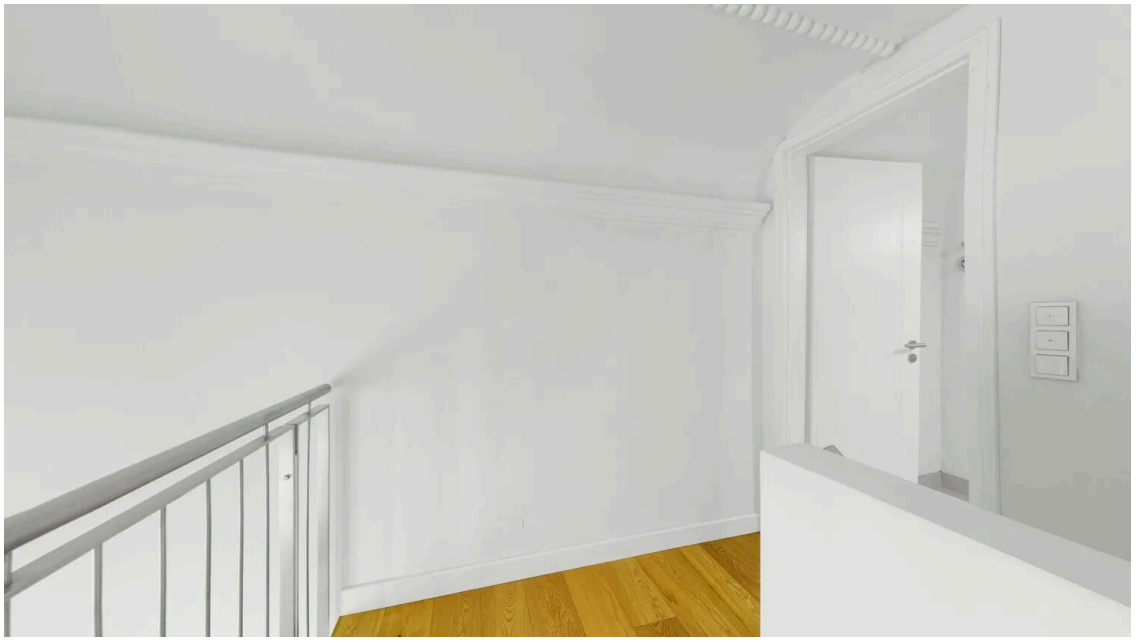
Die Immobilie





Objektnummer: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

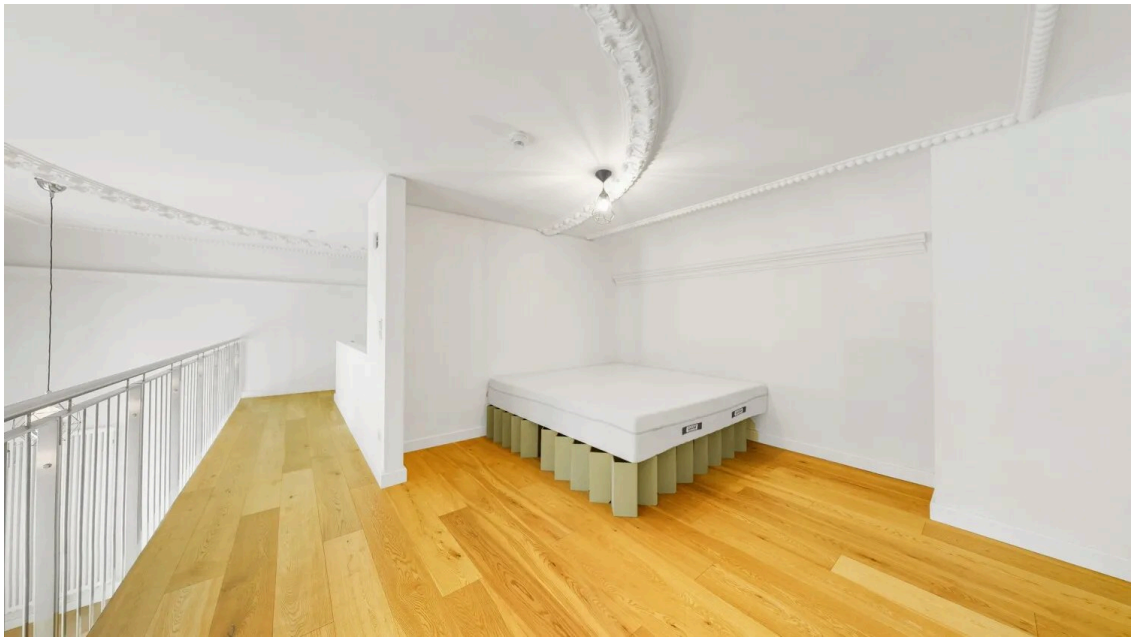
Die Immobilie





Objektnummer: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

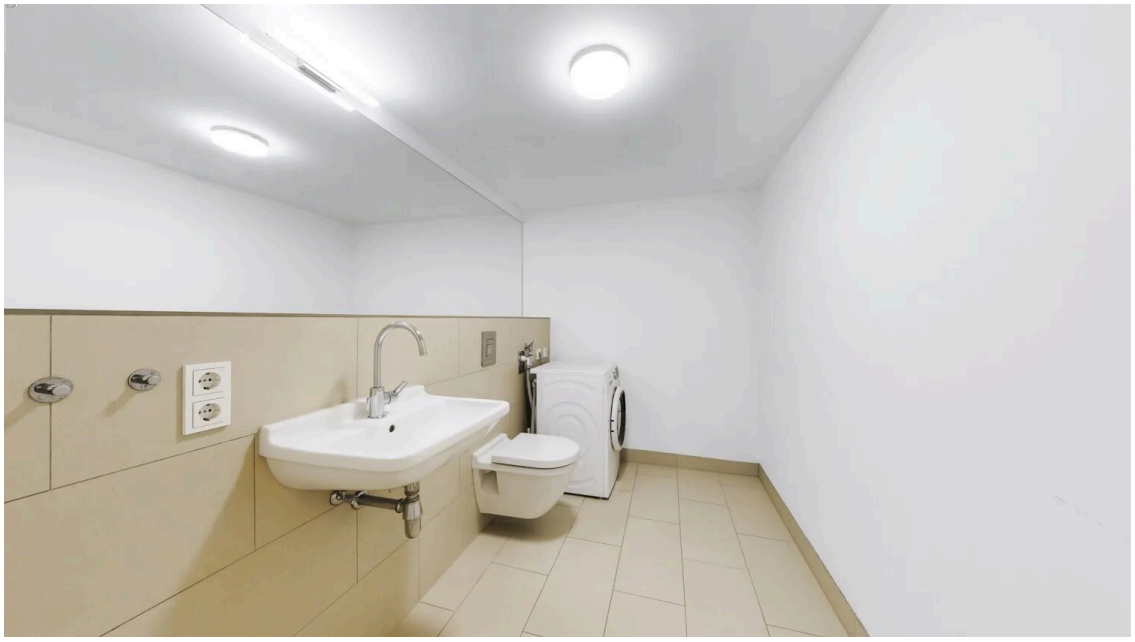
Die Immobilie





Objektnummer: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

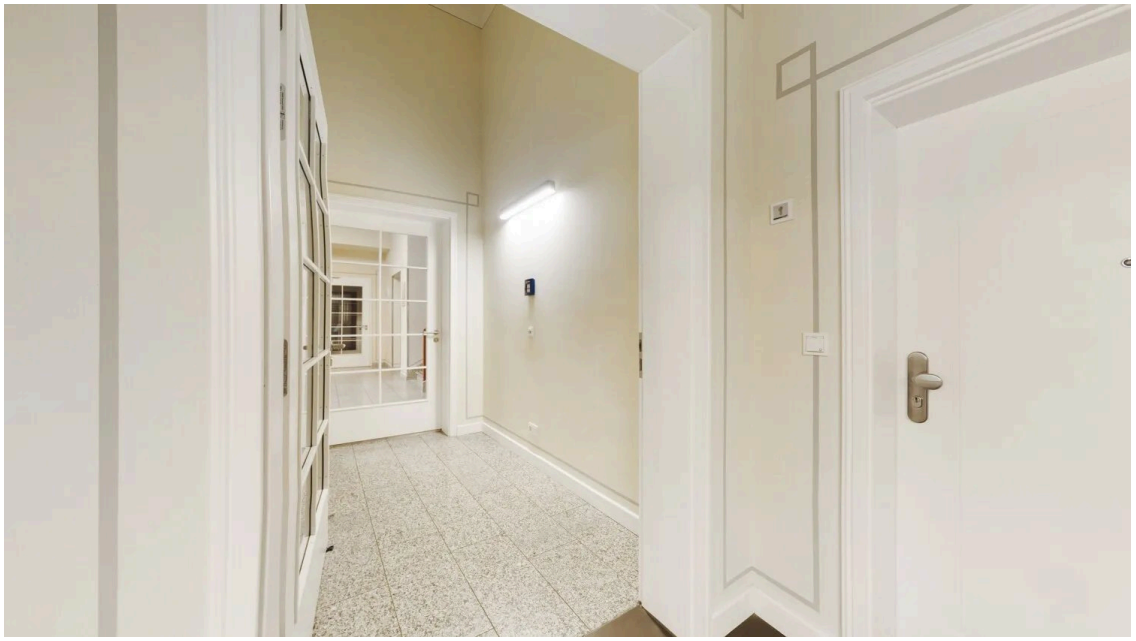




Objektnummer: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

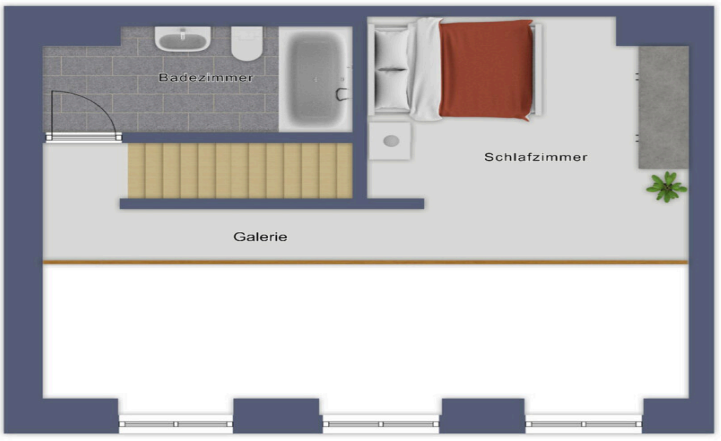


Objektnummer: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Grundrisse



Kopiervorlage, nicht maßstäblich



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: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Ein erster Eindruck

Diese besondere Eigentumswohnung vereint den Charme eines denkmalgeschützten Gebäudes mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf gelungene Weise. Im Zuge der umfassenden Sanierung und behutsamen Modernisierung in Abstimmung mit dem Denkmalschutz entstand ein stilvolles Zuhause mit ca. 76 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Bodentiefe Fenster, eine offene Raumgestaltung und die gehobene Ausstattung schaffen ein helles, modernes Wohnambiente mit besonderer Ausstrahlung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und vermittelt zusammen mit der Galerieebene ein seltenes Gefühl von Offenheit und Architektur. Die separate obere Ebene mit eigenem Badezimmer eignet sich ideal als privater Rückzugsort. Zwei Bäder, eine Einbauküche, hochwertige Materialien sowie der gepflegte Zustand der Wohnung unterstreichen den hohen Wohnwert zusätzlich.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch das repräsentative, denkmalgeschützte Gebäudeensemble und den liebevoll angelegten Gemeinschaftsgarten im Hofbereich. Eine Immobilie für alle, die historischen Charakter, moderne Qualität und eine besondere Wohnatmosphäre in attraktiver City-Lage miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Ausstattung und Details

- Hochwertiger Parkettboden
- 3fach-Verglasung
- Einbauküche
- Bodentiefe Fenster
- Gemeinschaftsgarten im Hofbereich mit Springbrunnen

Objektnummer: 26176043 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Alles zum Standort

Charlottenburg zählt seit jeher zu den begehrtesten Wohnlagen Berlins, und das aus gutem Grund. Der Stadtteil steht wie kaum ein anderer für Stil, Beständigkeit und urbanen Komfort. Hier treffen repräsentative Altbauten, renommierte Institutionen, kulturelle Vielfalt und eine ausgezeichnete Infrastruktur aufeinander und schaffen ein Umfeld, das sowohl national als auch international äußerst geschätzt wird.

Die Lage der Wohnung unweit des Campus Charlottenburg verleiht dem Standort eine zusätzliche Qualität. Universitäten, Forschungseinrichtungen, etablierte Unternehmen und eine dynamische Wirtschaftsstruktur prägen das Umfeld und machen die Adresse besonders attraktiv für Menschen, die zentrales Wohnen mit einem anspruchsvollen, lebendigen Umfeld verbinden möchten. Gleichzeitig bewahrt sich die Mikrolage eine angenehme Ruhe und ein gewachsenes nachbarschaftliches Ambiente.

Charlottenburg überzeugt nicht nur durch seine klassische Eleganz, sondern auch durch seine außergewöhnliche Alltagstauglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Reichweite. Die Umgebung bietet damit genau die Mischung aus urbaner Lebendigkeit und entspannter Wohnqualität, die in Berlin besonders gefragt ist.

Hervorzuheben ist zudem die exzellente Verkehrsanbindung: Die U-Bahn-Station Ernst-Reuter-Platz ist in wenigen Minuten erreichbar, hinzu kommen mehrere Busverbindungen sowie eine schnelle Anbindung an zentrale Berliner Achsen. Dadurch sind sowohl die City West als auch weitere wichtige Ziele der Hauptstadt bequem und zeiteffizient erreichbar.

Diese Lage steht für ein weltoffenes, kultiviertes und zugleich komfortables Lebensgefühl. Wer in Charlottenburg wohnt, entscheidet sich nicht nur für eine Adresse, sondern für ein Umfeld mit Ausstrahlung, Stabilität und hoher Lebensqualität, mitten in Berlin und dennoch mit einer angenehmen Souveränität.

Objektnummer: 26176043 - 10585 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: 26176043 - 10585 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