

Berlin – Charlottenburg

# Stilvolle Stadtwohnung mit klassischen Details und moderner Ausstattung

Property ID: 25176003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142,67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## At a glance

Property ID	25176003	Purchase Price	1.295.000 EUR
Living Space	ca. 142,67 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Modernisation / Refurbishment	2010
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1900		

Property ID: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	111.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.07.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
City-West

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



Property ID: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## The property





Property ID: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## The property





Property ID: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## The property



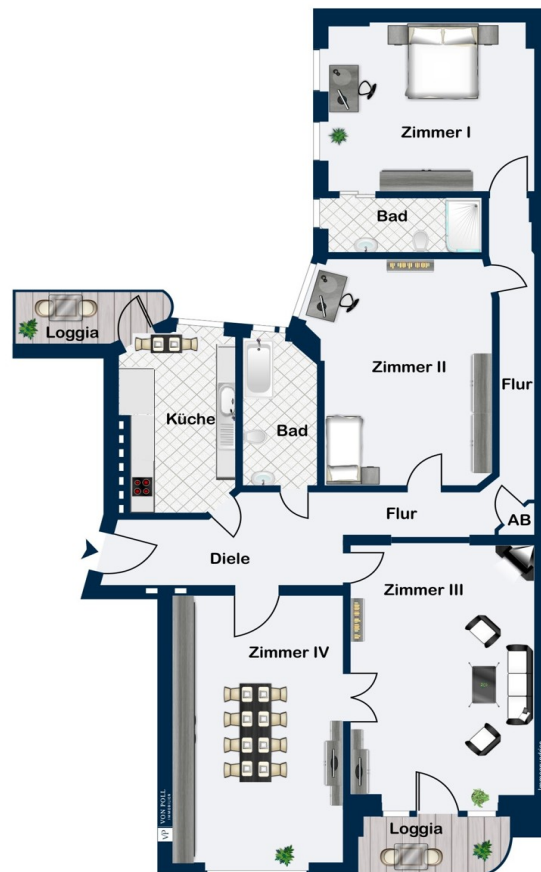
Property ID: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## A first impression

Diese hochwertig modernisierte Altbauwohnung präsentiert sich auf einer großzügigen Wohnfläche von etwa 143 m<sup>2</sup>. Mit einer durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung vier Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer. Außerdem stehen zwei moderne barrierefreie Badezimmer zur Verfügung, die mit ebenerdiger Glasdusche bzw. Wannenbad mit Glaswand und Tür ausgestattet sind. Bereits beim Betreten der barrierefreien Immobilie wird die gehobene Ausstattungsqualität offensichtlich. Der edle Parkettboden und der traditionelle Stuck verleihen den Räumen eine besondere Eleganz, während die hohen Decken ein großzügiges Raumgefühl schaffen und den Charakter der Wohnung unterstreichen. Die Wände sind gespachtelt und in einem neuwertigen Zustand, was zur gepflegten Gesamtanmutung beiträgt. Die Wohnung wurde im Jahr 2022 umfassend und aufwendig modernisiert und bietet nun einen attraktiven Mix aus klassischem Stil und modernen Elementen. Ein Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon, der einen herrlichen Ausblick bietet und zum Verweilen einlädt sowie der Kamin im Wohnzimmer. Die hochwertige Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet, die keine Wünsche offenlassen. Es gibt genug Platz für einen kleinen Essplatz vor dem Fenster. Viel Stauraum innerhalb der Wohnung durch eine abgehängte Decke im Flurbereich sorgt dafür, dass alle persönlichen Dinge gut verstaut werden können und die Wohnfläche optimal genutzt wird. Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Fahrstuhl, der einen schwellenlosen Zugang zur Wohnung ermöglicht und somit den Komfort zusätzlich erhöht. Die Etagenheizung (moderne Gas-Brennwerttherme) sorgt für ein angenehmes Raumklima und trägt zur Energieeffizienz der Wohnung bei. Die zentrale Lage dieser Wohnung am renommierten Kurfürstendamm ist ideal für all jene, die die Vorzüge der Stadt genießen möchten. Hier befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr optimal, sodass alle wichtigen Orte in der Stadt schnell erreicht werden können. Das gepflegte Gemeinschaftseigentum und die gepflegten Kastenfenster verleihen dem Gebäude ein ansprechendes Erscheinungsbild und sorgen gleichzeitig für eine gute Wärme- und Schalldämmung. Diese Wohnung eignet sich bestens für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine zentrale Lage und eine gehobene Ausstattung legen. Ein Besichtigungstermin gibt Ihnen die Möglichkeit, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und die zahlreichen Details dieser attraktiven Wohnung kennenzulernen. Der letztlich zu vereinbarende Kaufpreis ist abhängig von der Nachfrage und der Marktsituation, dadurch kann sich der Angebotspreis bei entsprechender Nachfrage erhöhen.



Property ID: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Details of amenities

- Klassischer Parkett- und Dielenfußboden
- Korkfußboden in der Küche
- Fliesen in den Bädern
- Schwellenloser Boden in der gesamten Wohnung
- Kamin im Wohnzimmer
- Hohe Decken mit Stuck
- Moderne Einbauküche
- Moderne Bäder mit Glasduschen
- Masterbad mit Geberit Dusch-WC und bodentiefer Dusche
- Gespachtelte Wände
- Stauraum durch abgehängte Deckenfläche im Flurbereich

Property ID: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## All about the location

Wilmerdorf ist einer der beliebtesten, gewachsenen Stadtteile des alten Westberlins. Dank seiner zentralen Lage und der perfekten Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants, Boutiquen und seinem reichen kulturellen Angebot gehört der Wilmerdorfer Ortsteil Halensee zu den begehrtesten Wohnlagen der City-West. Das Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen im Bezirk ist ebenfalls groß. Die Wohnung selbst befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße, beinahe unmittelbar am Kurfürstendamm. Die bauliche Umgebung wird geprägt durch gepflegte Altbauten der vorletzten Jahrhundertwende. Sie können nebenan im Hochmeisterplatz, am nahe gelegenen Lietzensee, oder im angrenzenden Grunewald gemütlich spazieren gehen. Die S-Bahnstationen Halensee und Charlottenburg sowie die U-Bahnstation Adenauerplatz liegen in fußläufiger Entfernung. Diverse Buslinien auf dem Kurfürstendamm verbinden Sie mit den angrenzenden Stadtteilen. Die Stadtautobahn erreichen Sie in weniger als 5 Minuten.

Property ID: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 111.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin - City-West  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)