Berlin – Charlottenburg

Haus im Haus mitten im Charlottenburger Kiez

Número de propiedad: 00617625

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 116,59 m^2 • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

De un vistazo

Número de propiedad	00617625
Superficie habitable	ca. 116,59 m²
Piso	4
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1996
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 55000 EUR (Venta)

Precio de compra	649.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	04.12.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	111.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

La propiedad

Número de propiedad: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

La propiedad

Número de propiedad: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

La propiedad

Número de propiedad: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

La propiedad

Número de propiedad: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

La propiedad

Número de propiedad: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

La propiedad

Número de propiedad: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Una primera impresión

Diese exklusive Maisonette-Wohnung, erbaut im Jahr 1996, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 116,59 m² ein einzigartiges Wohnambiente.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer. Beheizt wird die Immobilie durch eine Gasetagenheizung, die 2024 modernisiert wurde und somit auf dem neuesten Stand der Technik ist. Diese sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung in allen Räumen.

Im ersten Geschoss lädt ein großzügiger Wohnbereich zum Verweilen ein. Die offene Küche ist funktional und stilvoll gestaltet und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein, was ein kommunikatives und offenes Wohngefühl schafft. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene ein Gäste-WC, das den praktischen Nutzen der Wohnung weiter unterstreicht.

Über eine elegante Wendeltreppe erreicht man das obere Geschoss. Hier befindet sich ein großzügiges Zimmer mit charakteristischen Dachschrägen, das sich vielseitig nutzen lässt, beispielsweise als Arbeitszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer. Ein besonderes Highlight ist der Velux-Klappbalkon, der einen Blick ins Grüne ermöglicht und eine angenehme Atmosphäre schafft.

Das Schlafzimmer im vierten Obergeschoss ist hell und einladend. Es bietet Raum zur Entspannung und Erholung. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Bidet und einer großen Kammer ausgestattet, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein weiteres Highlight der Maisonette ist der einladende Balkon, der genügend Platz bietet, um Momente im Freien zu genießen. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen praktischen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet.

Ein Pluspunkt ist der optionale Stellplatz in der Tiefgarage, der gemietet werden kann und sicheren Platz für Ihr Fahrzeug bietet.

Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung der Wohnung machen sie zu einer idealen Wahl für Paare oder kleine Familien, die ein modernes und komfortables Zuhause suchen. Eine Besichtigung dieser Immobilie wird all jenen empfohlen, die ein einzigartiges Wohnkonzept in einer ruhigen Lage zu schätzen wissen. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von

den Vorzügen dieser Maisonette-Wohnung zu überzeugen.

Número de propiedad: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Detalles de los servicios

- Offene Küche
- Großzügiger Wohnbereich
- Helles Schlafzimmer im 4. Obergeschoss
- Gäste-WC
- Balkon
- Wendeltreppe
- Großzügiges Zimmer mit Dachschrägen
- Velux-Klappbalkon mit Blick ins Grüne
- Großzügiges Bad mit Badewanne, Bidet und großer Kammer
- Kellerraum

Número de propiedad: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Todo sobre la ubicación

Das Charlottenburger Kerngebiet unmittelbar östlich der Stadtautobahn wird im Norden vom Spandauer Damm / Otto-Suhr-Allee und südlich vom Kurfürstendamm begrenzt. Kennzeichnend für das Quartier sind zahlreiche schön sanierte (überwiegend) fünfstöckige Altbauten und ruhige, gut durchgrünte Straßen in Blockrandbebauung. Grünflächen und Wasserblick bietet der Lietzenseepark rund um den gleichnamigen See. Neben dem Kurfürstendamm als bekanntester Straße Berlins sind auf jeden Fall noch der Savignyplatz mit vielfältiger Gastronomie und die Fußgängerzone in der Wilmersdorfer Straße als eine der beliebtesten Einkaufsstraßen hervorzuheben. Erwähnenswert sind die 2 Opern, 2 Theater,besondere Kinos die sich in fussläufiger Entfernung befinden sowie der stadtbekannte Wochenmarkt auf dem Karl-August-Platz.

Der Ortsteil grenzt an die Stadtautobahn A 100 (Autobahnabfahrten Spandauer Damm, Kaiserdamm, Kaiserdamm Süd, Kurfürstendamm). Neben Spandauer Damm / Otto-Suhr-Allee im Norden und Kurfürstendamm im Süden sind die Hauptverkehrsachsen West - Ost: Kaiserdamm / Bismarckstraße und Neue Kantstraße / Kantstraße sowie Nord-Süd: Schlossstraße / Windscheidstraße, Kaiser-Friedrich-Straße und Leibnizstraße. Der Ortsteil ist per S-Bahn und U-Bahn sehr gut erreichbar, wichtige Bahnhöfe / Kreuze sind Westkreuz und Zoologischer Garten (auch Regionalverkehr). Neben S-Bahn und U-Bahn sichern unzählige Buslinien die innere Erschließung. Der Flughafen Tegel ist ca. 15 (Auto-) Minuten entfernt.

Número de propiedad: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 111.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
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.

Número de propiedad: 00617625 - 10585 Berlin – Charlottenburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin
Tel.: +49 30 - 37 44 334 0
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com