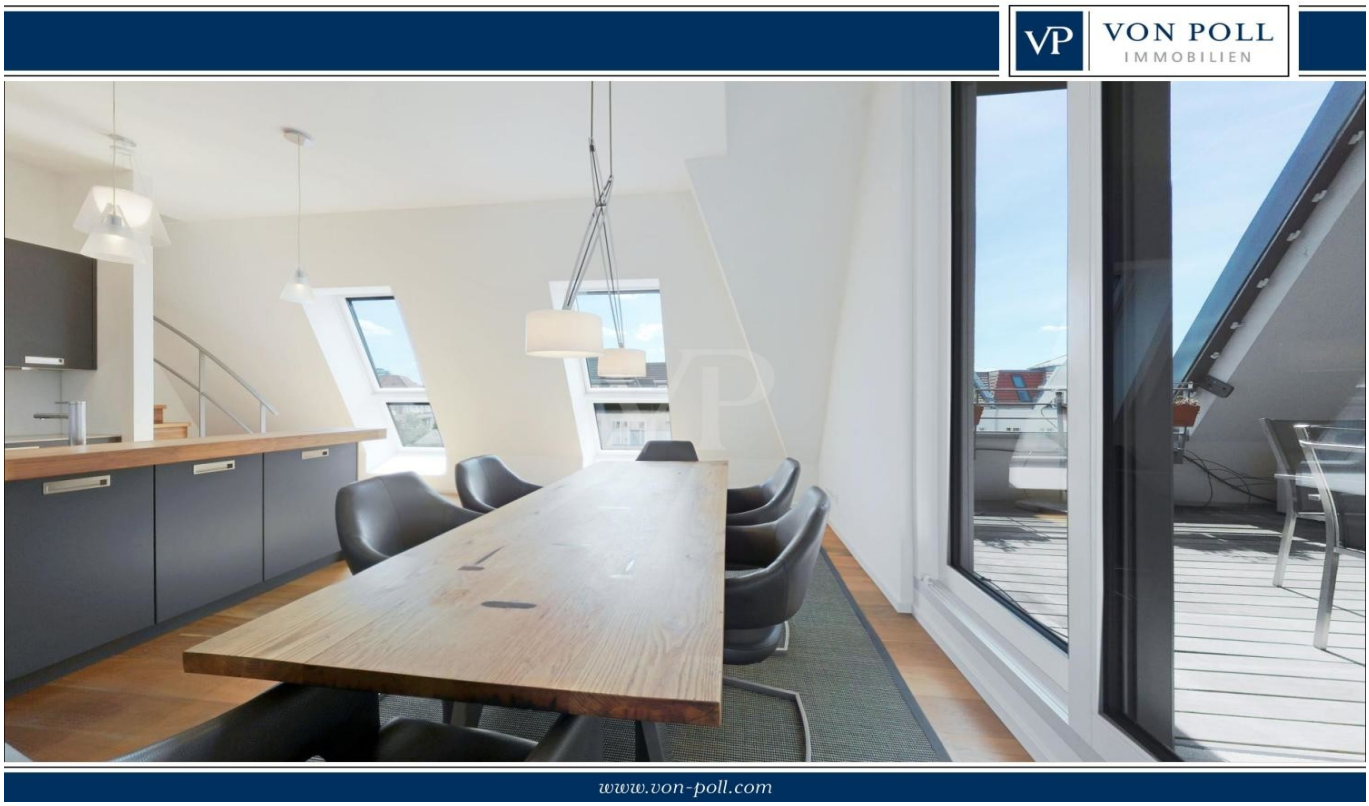
Berlin – Charlottenburg

# Beeindruckende Dachgeschosswohnung: Teilmöbliert mit hochwertiger Ausstattung, Kamin und 360° Blick über Berlin

***CODE DU BIEN: 25176019***




**PRIX DE LOYER:** 6.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 255,11 $m^2$ • **PIÈCES:** 4.5

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25176019 |
| Surface habitable | ca. 255,11 m² |
| Etage | 5 |
| Pièces | 4.5 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 2 |

| | |
|---|---|
| Prix de loyer | 6.000 EUR |
| Coûts supplémentaires | 650 EUR |
| Type | Attique |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Cogénération fossile |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 16.08.2033 |
| Source d'alimentation | Chauffage à distance |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 103.50 kWh/m²a |
| Classement énergétique | D |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1912 |

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# La propriété

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

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

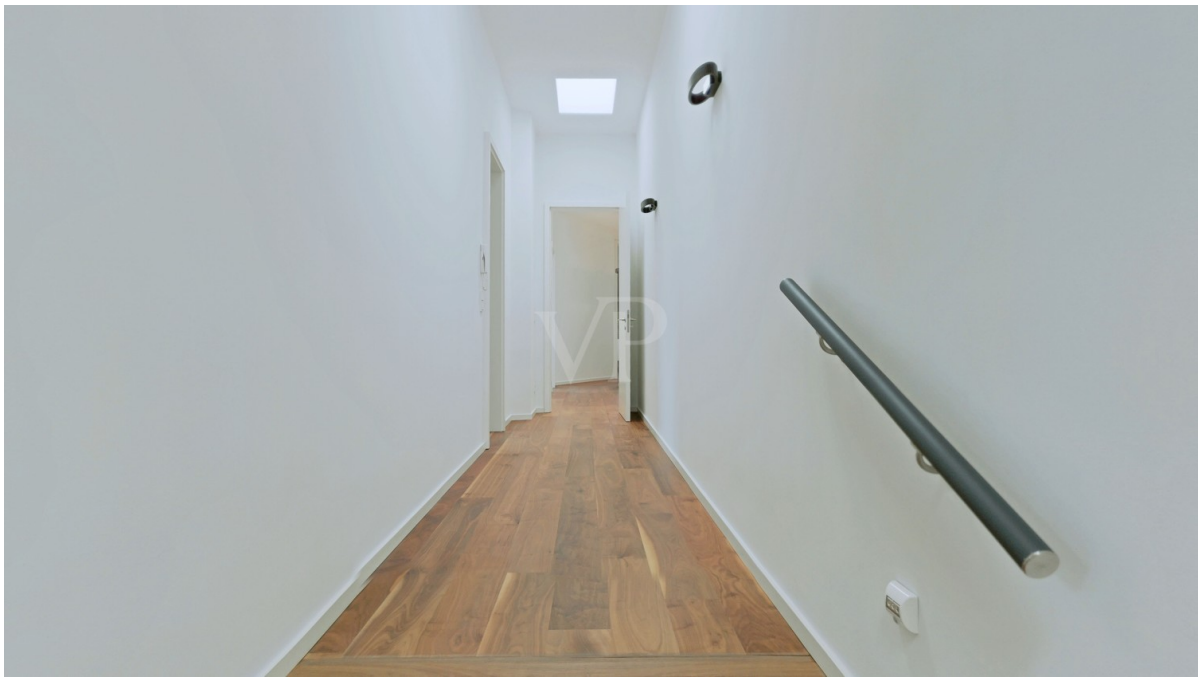
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

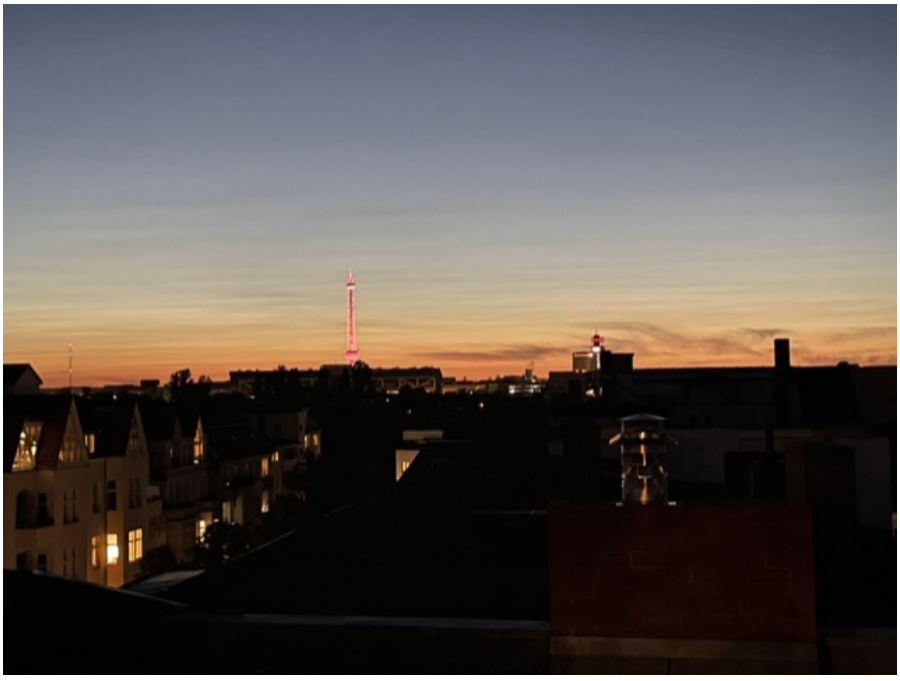
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# La propriété

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
**02/2025**

faz.net/begehrteste-produkte-services

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# Une première impression

Willkommen in dieser großzügigen und elegant gestalteten Dachgeschosswohnung im gehobenen Wohnstil mit einer Wohnfläche von ca. 255,11 m². Der Dachausbau des eleganten Berliner Altbaus von 1912 erfolgte im Jahr 2016 und vereint modernen Komfort mit durchdachter Raumaufteilung. Sie bietet 4,5 Zimmer, einen offenen Kamin im Wohnbereich und drei großzügige Schlafzimmer, ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Komfort legen. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen großzügigen Eingangsbereich, der mit einem funktionalen Schrank ausgestattet ist, um für ausreichend Stauraum und Ordnung zu sorgen. Es gibt im Eingangsbereich einen Hauswirtschaftsraum, in dem hochwertige Geräte von Miele, wie Waschmaschine und Trockner, zur Verfügung stehen sowie einen großen Abstellraum. Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin, der nahtlos in die moderne Küche übergeht. Der hochwertige Esstisch und die passenden Stühle integrieren sich harmonisch in den Raum und schaffen einen einladenden Ort für gesellige Abende. Die Wohnung verfügt insgesamt über zwei gut ausgestattete Badezimmer, jeweils mit WC, Bidet, Waschbecken, Dusche und Badewanne. Zusätzlich gibt es natürlich ein Gäste-WC im Eingangsbereich. In den Schlafzimmern erwarten Sie maßgeschneiderte Einbauten, die eine optimale Nutzung der Räumlichkeiten garantieren. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem großzügigen Kleiderschrank sowie passenden Kommoden ausgestattet, während das Gäste- oder Kinderzimmer über einen praktischen Einbauschrank verfügt. Maßgeschneiderte Vorhänge in den Schlafzimmern fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Räume ein, besonders durch die spezielle Konstruktion für die Dachschrägen. Beide Räume verfügen auch über einen kleinen Balkon. Weiterhin sind Bücherregale im Flur und Regale im Abstell- sowie im Kellerraum vorhanden, die zusätzlichen Stauraum bieten. Die zentrale Heizungsanlage sorgt in allen Räumen für eine angenehme Temperatur. Klimatisiert werden die Räume durch eine hochmoderne Fußbodenheizung und -kühlung. Der hochwertige Dachaufbau gewährleistet sehr gute Wärmeisolierung im Sommer und im Winter. Es gibt einen Gemeinschaftsfahrradkeller und einen sehr großen Kellerraum zur eigenen Nutzung. Ein wesentliches Highlight dieser Wohnung ist auch die bereits installierte Beleuchtung in allen Räumen, die für eine stimmungsvolle und gleichzeitig funktionale Ausleuchtung sorgt. Zusätzlich wird die Wohnung teilmöbliert vermietet, was den Umzug erleichtert und den zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit bietet, die Räume nach ihren eigenen Vorlieben zu ergänzen. In der unmittelbaren Nähe stehen 2 Pkw-Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur die Möglichkeit, in komfortabler Umgebung zu wohnen, sondern auch die Vorzüge einer hochwertigen

Ausstattung zu genießen. Ein Zuhause, das den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht wird und Ihnen den idealen Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen bietet. Die Vermietung soll für 5 Jahre erfolgen. Nach Ablauf dieser Zeit werden die Eigentümer die Wohnung wieder selbst nutzen.

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# Détails des commodités

Die Wohnung soll teilmöbliert mit folgenden Möbeln vermietet werden:
- Einbauschrank Gäste- / Kinderzimmer
- Kleiderschrank und passende Kommoden Schlafzimmer
- Bücherregal im Flur
- Ausstattung Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine & Trockner (Miele)
- Schrank im Eingangsbereich
- Hochwertiger Esstisch & passende Stühle
- Regale in Abstellraum sowie im Keller
- Lampen / Beleuchtung in allen Räumen
- Maßgeschneiderte Vorhänge in den Schlafzimmern
- Kamin im Wohnbereich
- LAN-Verkabelung in allen Räumen / Glasfaseranschluss möglich
- Gemeinschaftsfahrradkeller
- Geräumiger großer Kellerraum

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# Tout sur l'emplacement

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. Alle Notwendigkeiten des täglichen Bedarfes sind fußläufig erreichbar (Bäckerei, Biosupermärkte, Lidl, Schuhmacher, Buchladen, Fachgeschäfte, Reinigung, verschiedenste Restaurants etc.)

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 103.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODE DU BIEN: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79  Berlin - City-West
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com