

Berlin – Schöneberg

# Wohnen am begehrten Viktoria-Luise-Platz

*CODICE OGGETTO: 25176016*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'AFFITTO: 3.820 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 191 m<sup>2</sup> • VANI: 6**

CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25176016	Prezzo d'affitto	3.820 EUR
Superficie netta	ca. 191 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	760 EUR
Vani	6	Appartamento	Piano terra
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Bagni	2	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Anno di costruzione	1910	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	79.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.10.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



# 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

CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

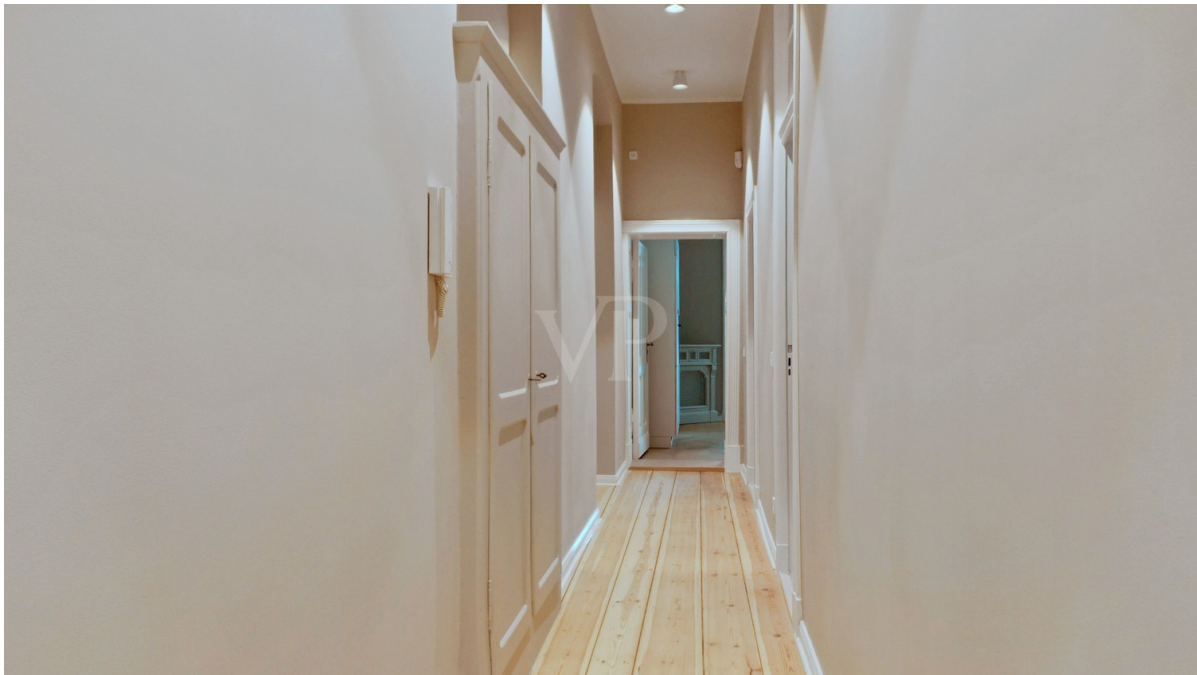
## La proprietà





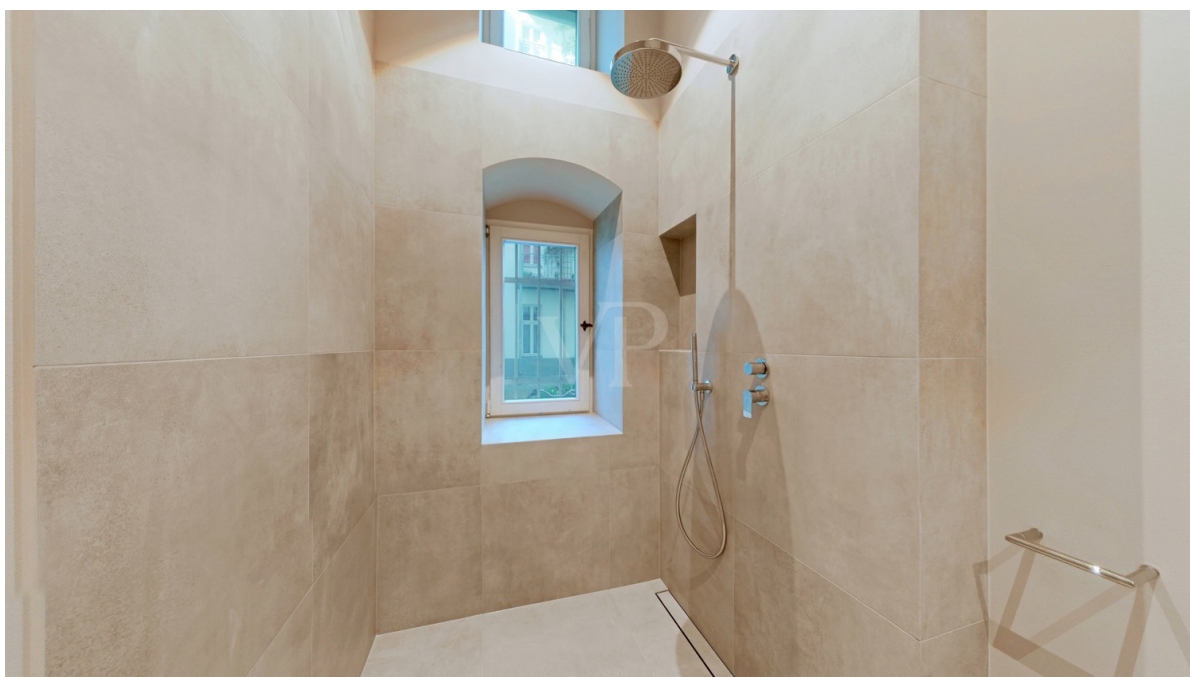
CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



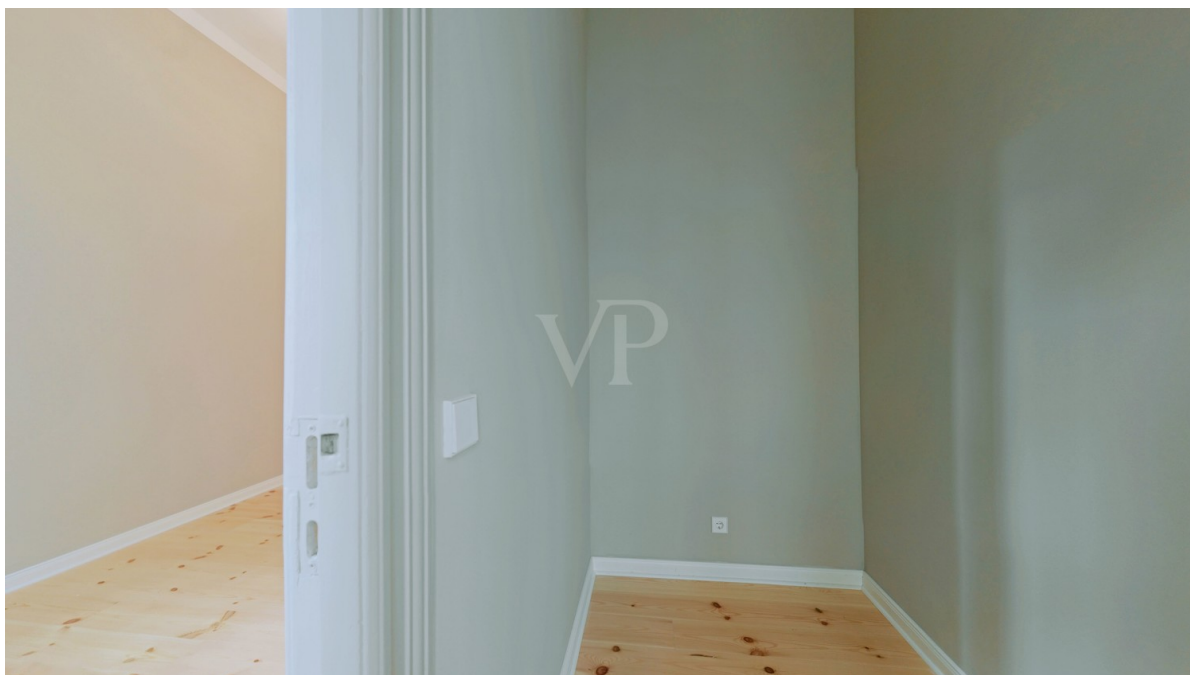
CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

**CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg**

## Una prima impressione

Diese imposante Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1910 bietet auf etwa 191 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein beeindruckendes Zusammenspiel aus historischer Architektur und modernem Wohnkomfort. Das Objekt wurde im Jahr 2025 umfassend modernisiert und präsentiert sich nun als Erstbezug nach dieser Sanierung. Zugleich zeugt die Ausstattung von einer hohen Ansprüchen genügenden Qualität, die den modernen Wohnstandards gerecht wird. Die Wohnung verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer, die Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die prächtigen Stuckdecken fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein und verleihen den Räumen eine besondere Eleganz. Die beiden modernen, geschmackvoll gestalteten Badezimmer sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bieten ein exklusives Wellness-Ambiente. Die eingebauten Armaturen und sanitären Einrichtungen stehen für zeitgemäße Eleganz und Funktionalität. Die Küche zeichnet sich durch eine stilsichere Einrichtung mit einem Cerankochfeld und weiteren hochwertigen Geräten aus. Als Designerküche konzipiert, bietet sie sowohl Ästhetik als auch Funktionalität und lädt zu kulinarischen Experimenten ein. Der original erhaltene Parkettfußboden sorgt für eine warme und zugleich edle Atmosphäre, während die gespachtelten Wandflächen den modernen Charakter der Wohnung unterstreichen. Dank der Zentralheizung ist eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen gewährleistet, was in der kalten Jahreszeit für ein behagliches Wohngefühl sorgt. High-Light sind die historischen Verkleidungen für die Heizkörper im Wohnbereich, die mit viel Sorgfalt aufgearbeitet worden sind. Die Raumaufteilung der Wohnung ist durchdacht und funktional. Der offene Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Abende und entspannte Stunden. Die harmonische Verbindung von Altbaucharme und modernen Elementen schafft ein einzigartiges Wohnambiente, das sowohl für Paare als auch für kleine Familien geeignet ist. Die Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und ermöglicht es, städtische Annehmlichkeiten schnell zu erreichen, während die unmittelbare Umgebung durch eine gewachsene Infrastruktur überzeugt. Insgesamt bietet diese Erdgeschosswohnung einen hochwertigen Lebensraum, der durch die Kombination aus Eleganz, Funktionalität und modernem Wohnkomfort besticht. Die Verbindung aus historischer Bausubstanz und zeitgemäßer Architektur sowie die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2025 machen dieses Objekt zu einer erstklassigen Wahl für anspruchsvolle Mieter, die nach einer einzigartigen Wohnlösung suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung



**CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg**

## Dettagli dei servizi

- Parkettfußboden
- Moderne Einbauküche
- Moderne Bäder
- Stuckdecken
- Rollläden

**CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer sehr beliebten Wohnlage im Herzen Berlins, nahe dem Viktoria-Luise-Platz. Der Kurfürstendamm sowie der Wittenbergplatz mit dem KaDeWe und auch der Winterfeldtplatz sind fußläufig zu erreichen. Der dort stattfindende kunterbunte Wochenmarkt ist seit Jahrzehnten Institution und Herz des Kiezlebens. Im ganzen Viertel gibt es unzählige alteingesessene Geschäfte, Feinkostläden, Restaurants und Cafés aus aller Welt. Darüber hinaus ist die Gegend äußerst kinderfreundlich mit schönen Kinderläden, Schulen, Parks und Spielplätzen. Viele Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Fußläufig ist der U-Bahnhof Viktoria-Luise-Platz (U4), die Spichernstr (U9+U3), die Augsburger Str (U3) und der Wittenbergplatz (U1+U2+U3) erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlino - Città-Ovest  
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)