

Berlin – Schöneberg

# Hochwertig sanierter Stuckaltbau am Viktoria-Luise-Platz

**CODICE OGGETTO: 01617625**



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

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

CODICE OGGETTO: 01617625 - 10777 Berlin – Schöneberg

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

**CODICE OGGETTO: 01617625 - 10777 Berlin – Schöneberg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	01617625	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: 01617625 - 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: 01617625 - 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: 01617625 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



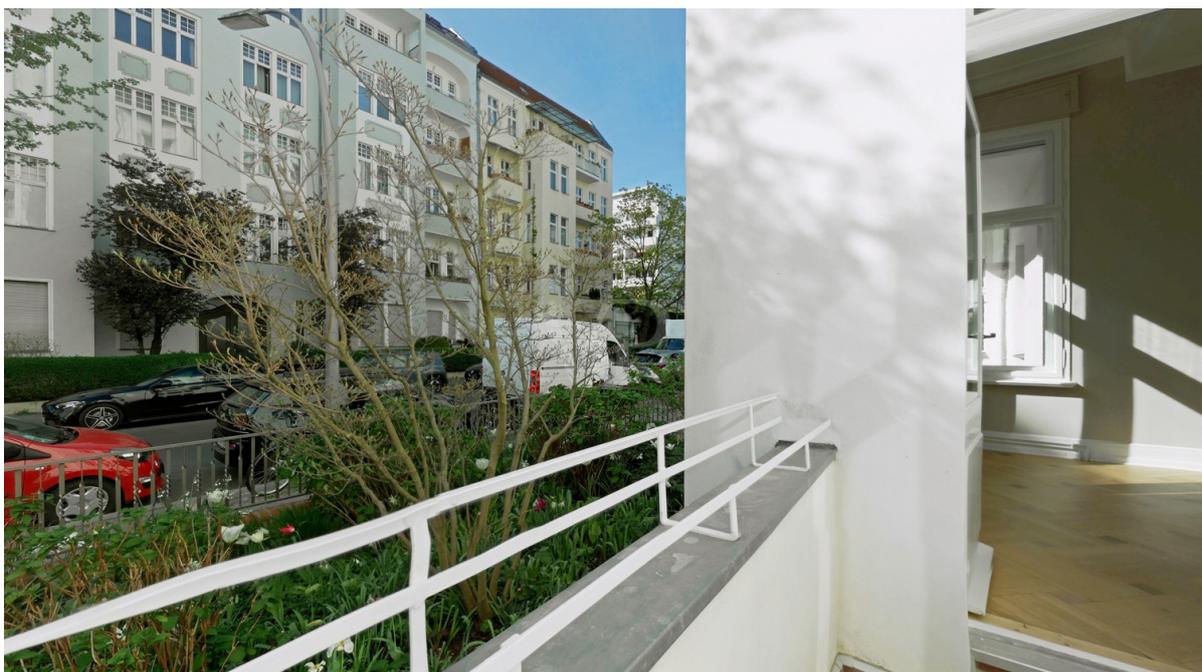
CODICE OGGETTO: 01617625 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



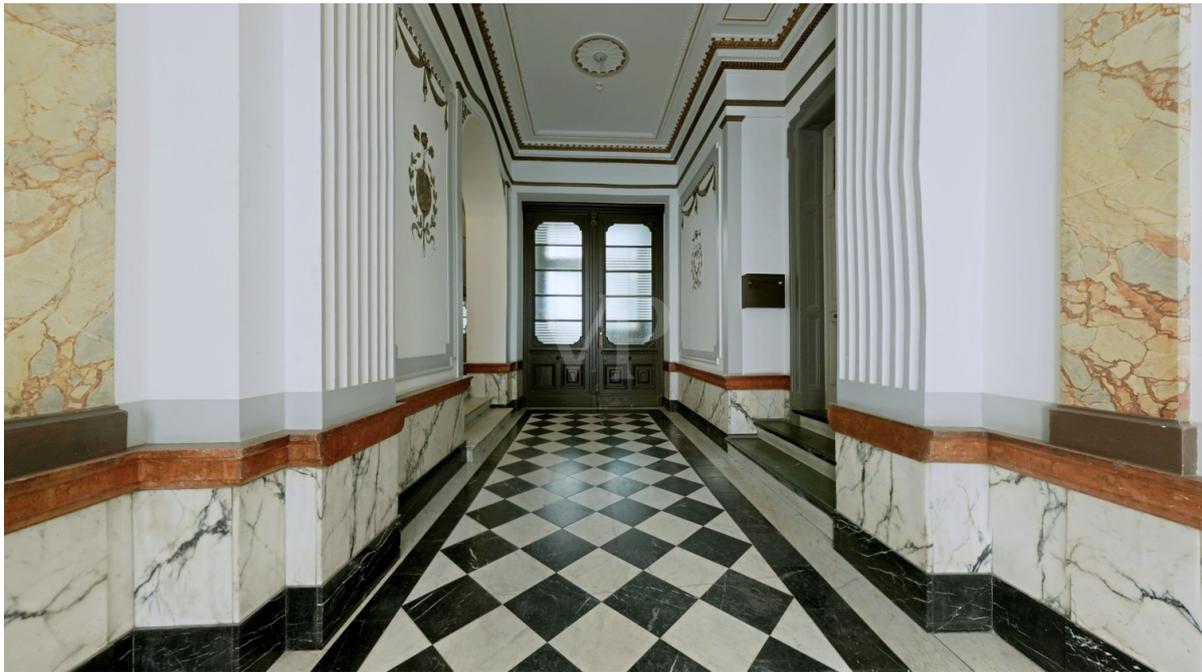
CODICE OGGETTO: 01617625 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



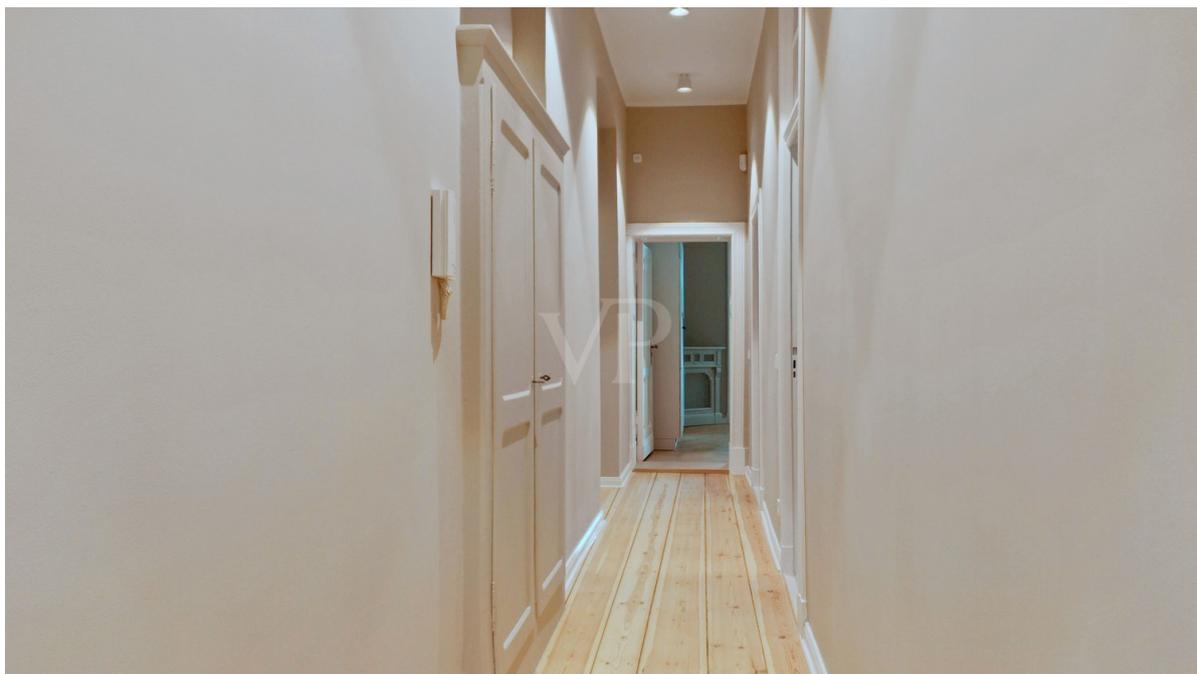
CODICE OGGETTO: 01617625 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



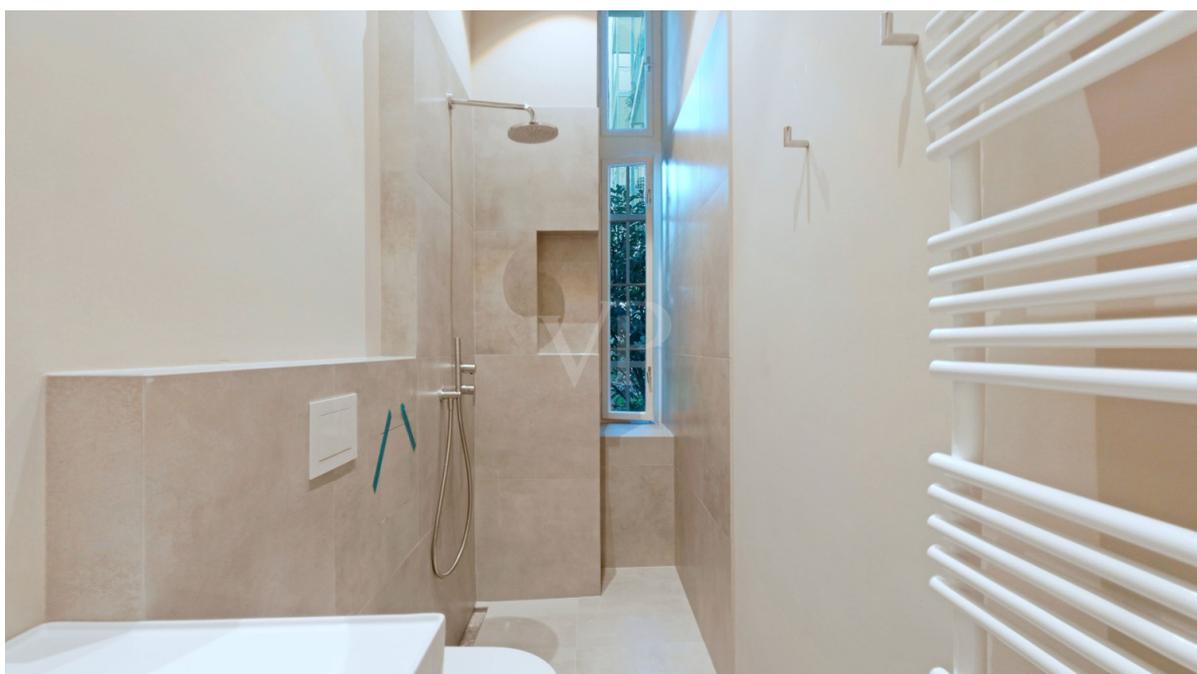
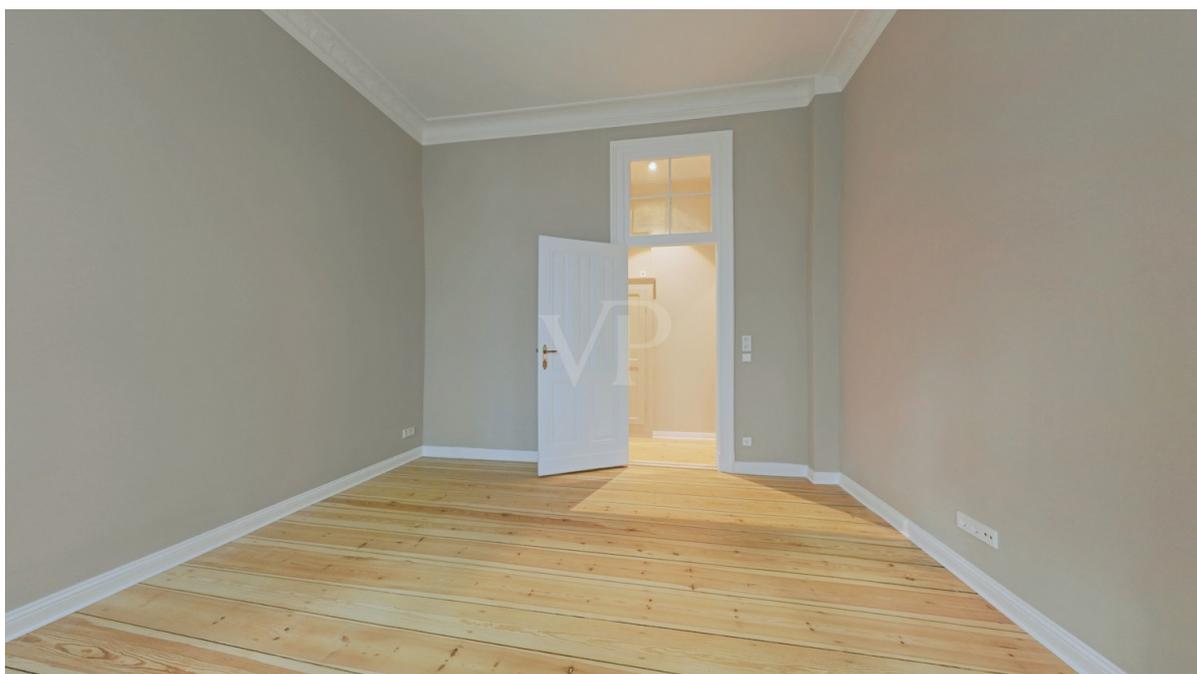
CODICE OGGETTO: 01617625 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



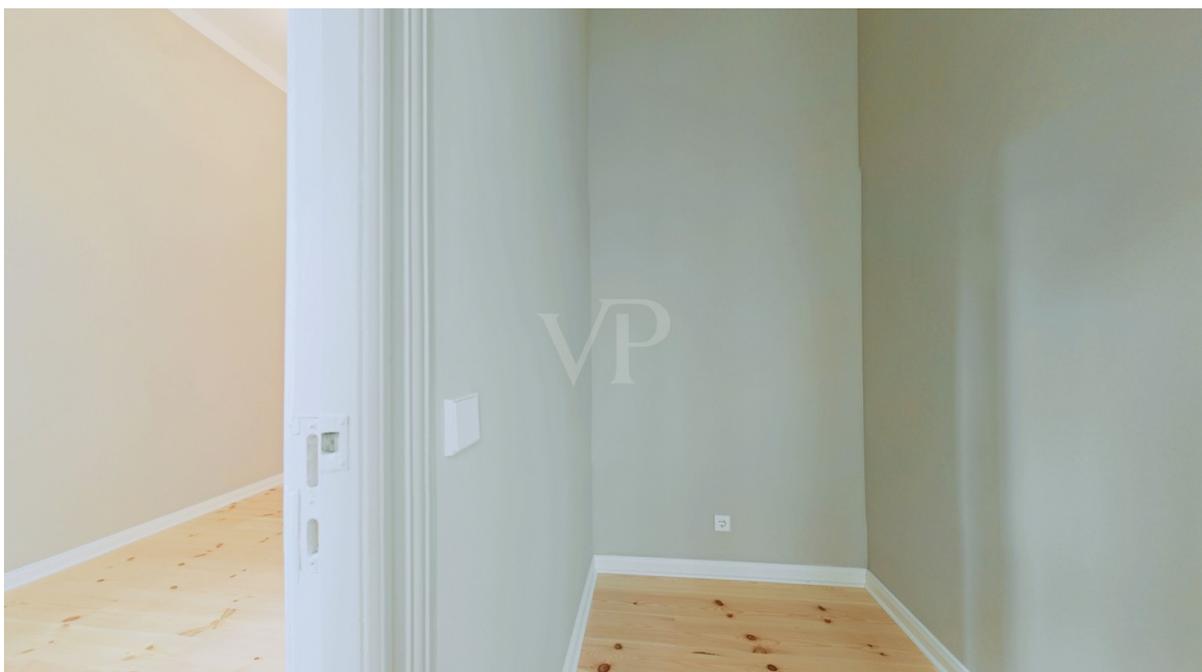
CODICE OGGETTO: 01617625 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



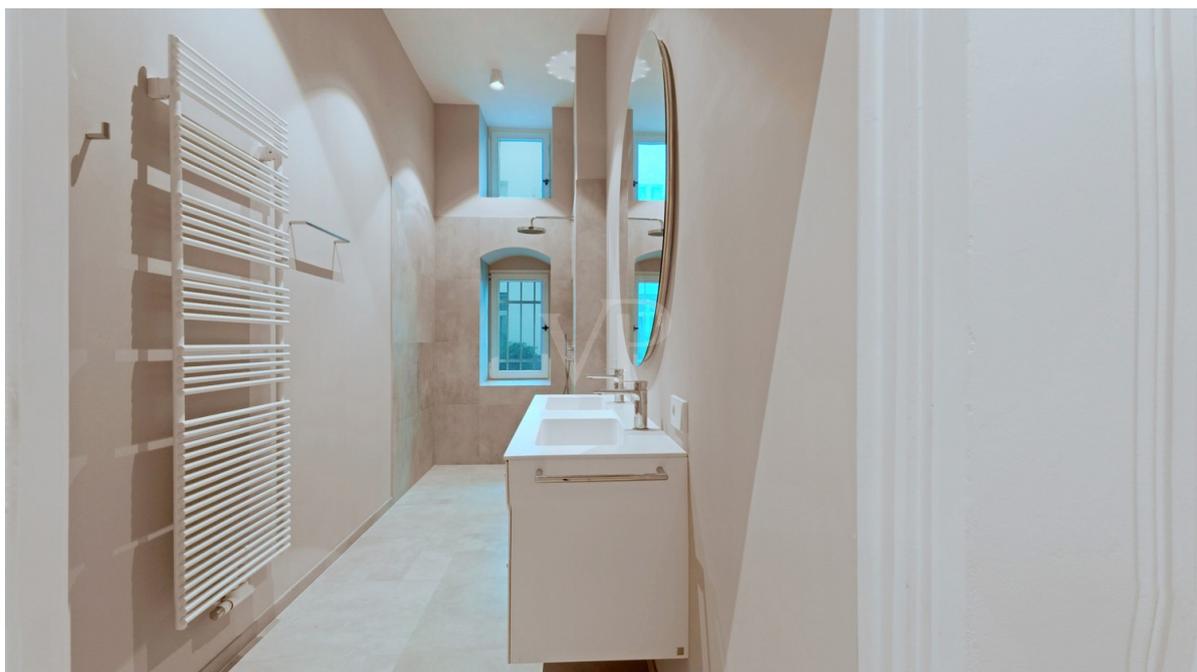
CODICE OGGETTO: 01617625 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



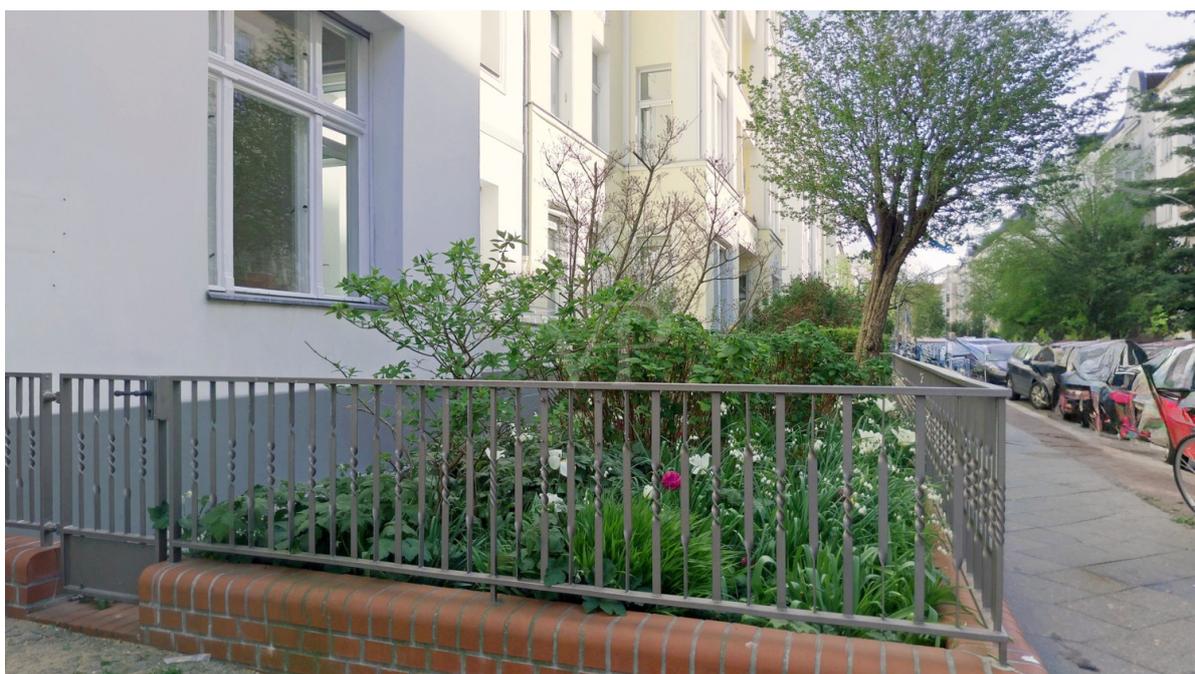
CODICE OGGETTO: 01617625 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 01617625 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 01617625 - 10777 Berlin – Schöneberg

## La proprietà

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

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

CODICE OGGETTO: 01617625 - 10777 Berlin – Schöneberg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 01617625 - 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. Durch die geschickte Aufteilung im Eingangsbereich könnte ein Zimmer problemlos als Büroraum repräsentatives genutzt werden. 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. This impressive ground floor

apartment, built in 1910, offers an impressive interplay of historic architecture and modern living comfort across approximately 191 m<sup>2</sup> of living space. The property was extensively modernized in 2025 and is now a first-time occupant following this renovation. At the same time, the furnishings demonstrate a high level of quality that meets modern living standards. The apartment has a total of six rooms, including three spacious bedrooms, offering scope for individual design options. The magnificent stucco ceilings blend harmoniously into the overall appearance of the apartment and lend the rooms a special elegance. Thanks to the clever layout of the entrance area, one room could easily be used as a representative office. The two modern, tastefully designed bathrooms are fitted with high-quality materials and offer an exclusive wellness ambiance. The built-in fixtures and sanitary fittings exemplify contemporary elegance and functionality. The kitchen features stylish furnishings with a ceramic hob and other high-quality appliances. Designed as a designer kitchen, it offers both aesthetics and functionality and invites culinary experimentation. The original parquet flooring creates a warm yet sophisticated atmosphere, while the plastered wall surfaces underscore the apartment's modern character. Thanks to the central heating, efficient and even heat distribution is ensured throughout all rooms, creating a cozy atmosphere during the colder months. A highlight is the historic radiator panels in the living area, which have been carefully restored. The apartment's layout is well-thought-out and functional. The open-plan living and dining area offers ample space for convivial evenings and relaxing hours. The harmonious combination of period charm and modern elements creates a unique living ambiance that is suitable for both couples and small families. The property's location offers good public transport connections and allows for quick access to urban amenities, while the immediate surroundings boast a well-developed infrastructure. Overall, this ground-floor apartment offers a high-quality living space that impresses with its combination of elegance, functionality, and modern comfort. The combination of historic building fabric and contemporary architecture, as well as the modernization measures completed in 2025, make this property a first-class choice for discerning tenants seeking a unique living solution. We are happy to provide you with further information or to arrange a viewing.

**CODICE OGGETTO: 01617625 - 10777 Berlin – Schöneberg**

## Dettagli dei servizi

- Parkettfußboden
- Moderne Einbauküche
- Moderne Bäder
- Stuckdecken
- Rollläden
- Parquet flooring
- Modern fitted kitchen
- Modern bathrooms
- Stucco ceilings
- Shutters

**CODICE OGGETTO: 01617625 - 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. The apartment is located in a very popular residential area in the heart of Berlin, near Viktoria-Luise-Platz. Kurfürstendamm, Wittenbergplatz with the KaDeWe department store, and Winterfeldtplatz are within walking distance. The colorful weekly market held there has been an institution and the heart of local life for decades. The entire neighborhood is home to countless long-established shops, delicatessens, restaurants, and cafés from all over the world. Furthermore, the area is extremely child-friendly, with lovely children's shops, schools, parks, and playgrounds. Many supermarkets are in the immediate vicinity. The Viktoria-Luise-Platz subway station (U4), Spichernstrasse (U9 and U3), Augsburger Strasse (U3), and Wittenbergplatz (U1 and U2 and U3) are within walking distance.

**CODICE OGGETTO: 01617625 - 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: 01617625 - 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)