

Berlin – Charlottenburg

# Stilvolle Stadtwohnung mit klassischen Details und moderner Ausstattung

Número da propriedade: 25176003



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

PREÇO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • ÁREA: ca. 142,67 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Numa vista geral

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Número da propriedade | 25176003                  |
| Área                  | ca. 142,67 m <sup>2</sup> |
| Piso                  | 2                         |
| Quartos               | 4                         |
| Quartos               | 2                         |
| Casas de banho        | 2                         |
| Ano de construção     | 1900                      |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.295.000 EUR                                                             |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2010                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

Número da propriedade: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Consumo final de energia                                 | 111.50 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 25.07.2029                        | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1900                              |

Número da propriedade: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



# 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



Número da propriedade: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel





Número da propriedade: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel





Número da propriedade: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



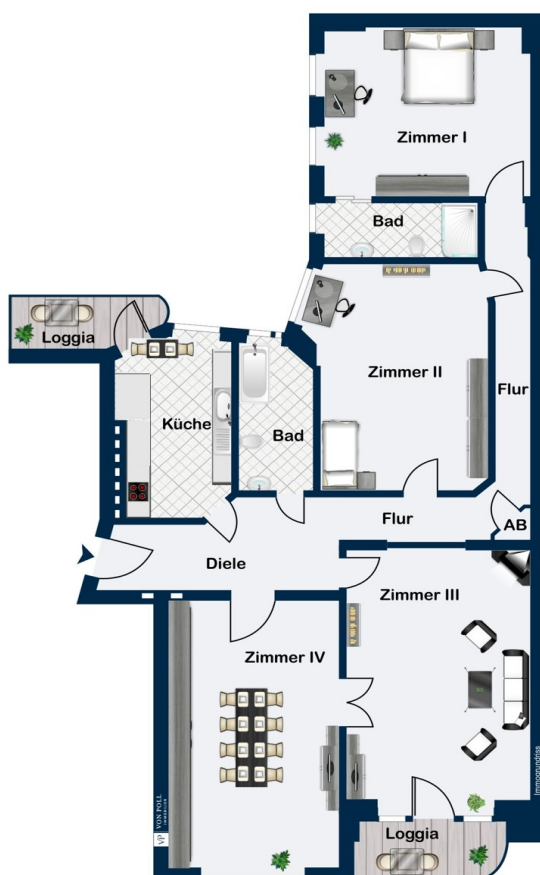
Número da propriedade: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Uma primeira impressão

Diese hochwertig modernisierte Altbauwohnung präsentiert sich auf einer großzügigen Wohnfläche von etwa 143 m². 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.



Número da propriedade: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Tudo sobre a localização

Wilmersdorf 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 Wilmersdorfer 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.

Número da propriedade: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25176003 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlim - Cidade-Oeste

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)