

Berlin – Charlottenburg

Lebensgenuss in Charlottenburg - ganz nah am Schloss und der Spree!

Objektnummer: 23087019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	23087019
Wohnfläche	ca. 190 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	5
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2022

Kaufpreis	1.298.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergieverbrauch	123.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.02.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



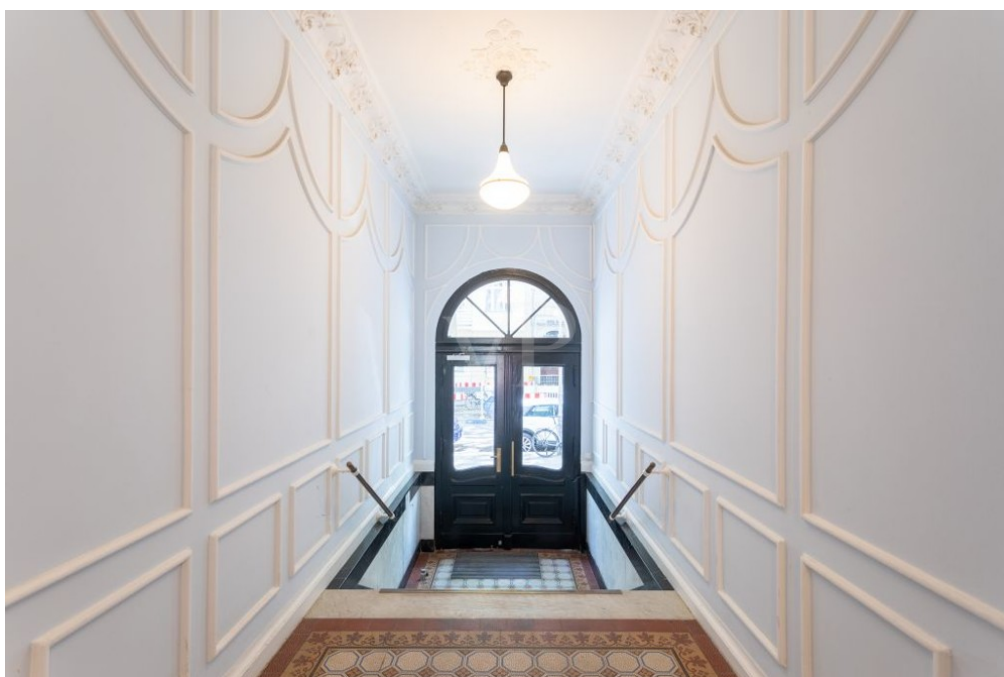
Objektnummer: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

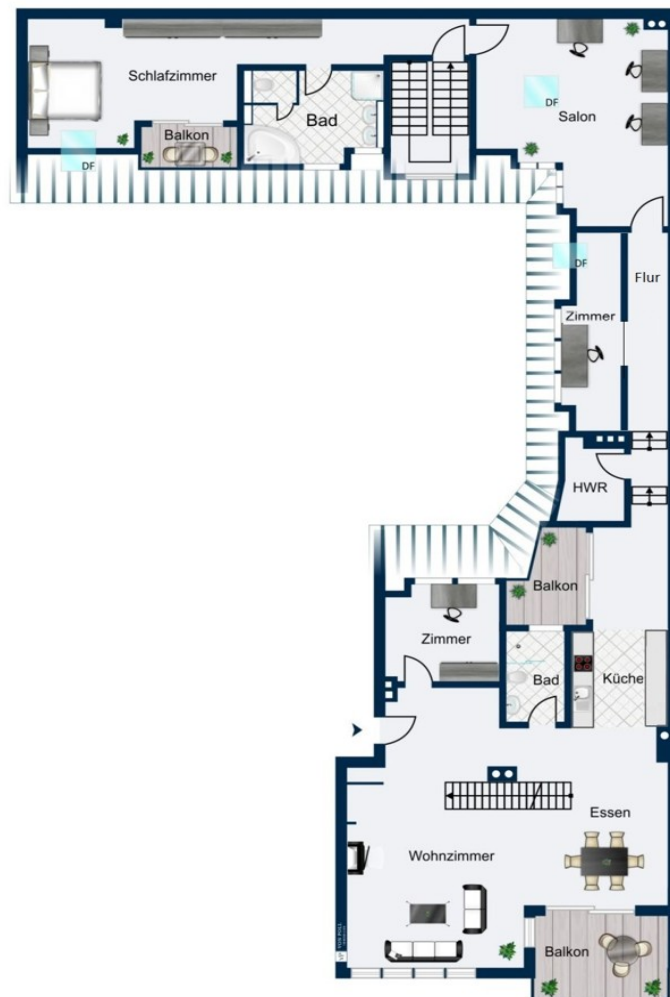
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Ein erster Eindruck

Ein ganz besonderes Wohnerlebnis für zwei oder eine kleine Familie eröffnet sich in diesem sensationellen Dachgeschoss - viel Platz, drei Balkone und eine "Rooftop" Terrasse über den Dächern Berlins! Und das Ganze im schönen Charlottenburger Kiez, nahe der Spree und um die Ecke vom Charlottenburger Schloss! Dieses klassische Mehrfamilienhaus mit der typischen Aufteilung in Haupthaus, Seitenflügel und Hinterhaus besticht durch die wunderschöne Fassade, das beeindruckende Treppenhaus und den neuwertigen Fahrstuhl. Hier wurde Alt und Neu eindrucksvoll miteinander kombiniert. Der neue Fahrstuhl bringt Sie bis fast vor die Wohnungstür - eine kurze Treppe darf noch gelaufen werden und dann stehen Sie auch schon in dem beeindruckenden Dachgeschoss! Die Wohnfläche von 176 m² verteilt sich auf 5 Räume, eine Küche und zwei Bäder. Hinzu kommen ca. 27 m² anteilige Fläche auf den drei Balkonen und der atemberaubenden Dachterrasse. Die im Jahre 2022 fertig gestellte Wohnung thront auf der gesamten Anlage - der U-förmige Grundriss führt somit vom Haupthaus über den Seitenflügel auf das Hinterhaus. Entsprechend spannend ist die Raumgestaltung: Der über dem Haupthaus liegende große Wohn- / Essbereich, mit unterschiedlich hohen und geschwungenen Decken, besonders schön geformten Fenstern, Holzböden und einem Kamin, bietet sich an für besondere Feiern, Essen oder einfach für gemütliche Stunden im Kreise der Familie. In diesem vorderen Bereich der Wohnung befindet sich ein modernes Gästebad und ein helles Zimmer, welches sich als Kinder-, Gäste oder Arbeitszimmer anbietet. Über eine Holzterrasse kommen Sie auf die sensationelle Dachterrasse - von hier haben Sie einen atemberaubenden Blick über die ganze Stadt! Auf der einen Seite ganz nah die Kuppel vom Schloss Charlottenburg - auf der anderen Seite der Fernsehturm. Auf dieser ca. 19 m² großen Terrasse werden Sie unvergessliche Stunden verbringen - wenn Sie hier am Silvesterabend Ihre Gläser erheben wird Ihr Herz jubeln! An dem geräumigen Wohnbereich schließt sich die hochwertige und maßgefertigte Küche an, die sehr geschickt in die Kurve zum Seitenflügel gebaut wurde und somit unauffällig und elegant das Praktische mit dem Schönen verbindet. Holzelemente mit Hochglanzfronten geben der Küche einen edlen und gleichzeitig eindrucksvollen Charakter. Selbstverständlich finden Sie hier ein hochwertiges Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug von Bora, Dampfgarer, Wärmehalter, Ofen und Mikrowelle von Miele, sowie eine moderne Küchenarmatur von Quooker, mit welcher Sie frisches Sprudelwasser, stilles Wasser oder aber auch kochendes Wasser direkt aus dem Hahn bekommen. Alle Schränke und Schubladen öffnen sich auf leichten Druck und schließen wie von Zauberhand automatisch. Ein kleiner Balkon vor der Küche bietet die perfekte Kulisse für einen entspannten Morgenkaffee. Ein HWR und ein Arbeitszimmer liegen auf dem Weg zum Salon, von welchem Sie Zugang zum

Schlafzimmer und Masterbad haben. Auch dort steht Ihnen noch ein Balkon zur Verfügung. Alle Böden sind aus edlem Eichenholz, die Fenster dreifach verglast, die Bäder modern gestaltet. Der Fußboden ist besonders gut gedämmt - sodass auch Musiker hier oben wunderschön üben können. Drei Balkone machen die Wohnung zu einem drinnen und draußen Leben - egal zu welcher Tageszeit: Sie können je nach Bedarf die Sonne oder den Schatten genießen. Dazu kommt eine unglaubliche Ruhe: obwohl Sie mitten im schönsten Teil von Charlottenburg leben und den Kiez vor der Tür haben hören Sie nichts - nur die Vögel zwitschern für Sie! Ein Mietvertrag für einen Tiefgaragenplatz für 120 Euro brutto im Monat kann übernommen werden. Gerne besichtigen wir diese sensationelle Wohnung mit Ihnen!

Objektnummer: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Ausstattung und Details

- Dachgeschoss mit besonderem Grundriss
- Fahrstuhl
- Wohnzimmer mit hohen Decken
- Kamin
- Zwei Bäder
- Hochwertige, elegante Küche
- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster
- Holzböden mit Trittschall
- Drei Balkone
- Markisen über allen Balkonen
- Sensationelle Dachterrasse
- Tiefgaragenplatz für 120 Euro im Monat

Objektnummer: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Alles zum Standort

Rund um das Charlottenburger Schloss erleben Sie eine der schönsten Gegenden Berlins: gemütliche Cafés, traditionelle Kneipen und hervorragende Restaurants, aber auch liebevoll geführte Buchhandlungen und schöne Antikläden laden Sie zum Stöbern und Genießen ein. Die zum Teil prunkvollen Altbauten wurden in den letzten Jahrzehnten saniert und sind nun Schmuckstücke in den verwinkelten, mit Bäumen gesäumten Straßen. Innerhalb von 3 Minuten sind Sie am Spreeufer und können entspannte Joggingrunden starten - in 5 Minuten sind Sie im Schlossgarten. Die U-Bahnstation Richard-Wagner Platz erreichen Sie in 7 Minuten zu Fuß und kommen von hier aus in alle Ecken Berlins.

Objektnummer: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 Berlin – Spandau

E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com