

Berlin – Charlottenburg

# Dachgeschoss mit Sonnenterrasse in der City-West

Objektnummer: 25176025



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

KAUFPREIS: 1.070.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172,13 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25176025	Kaufpreis	1.070.000 EUR
Wohnfläche	ca. 172,13 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	5	Provision	.
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Badezimmer	1		

Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	154.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.04.2035	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



# 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

Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



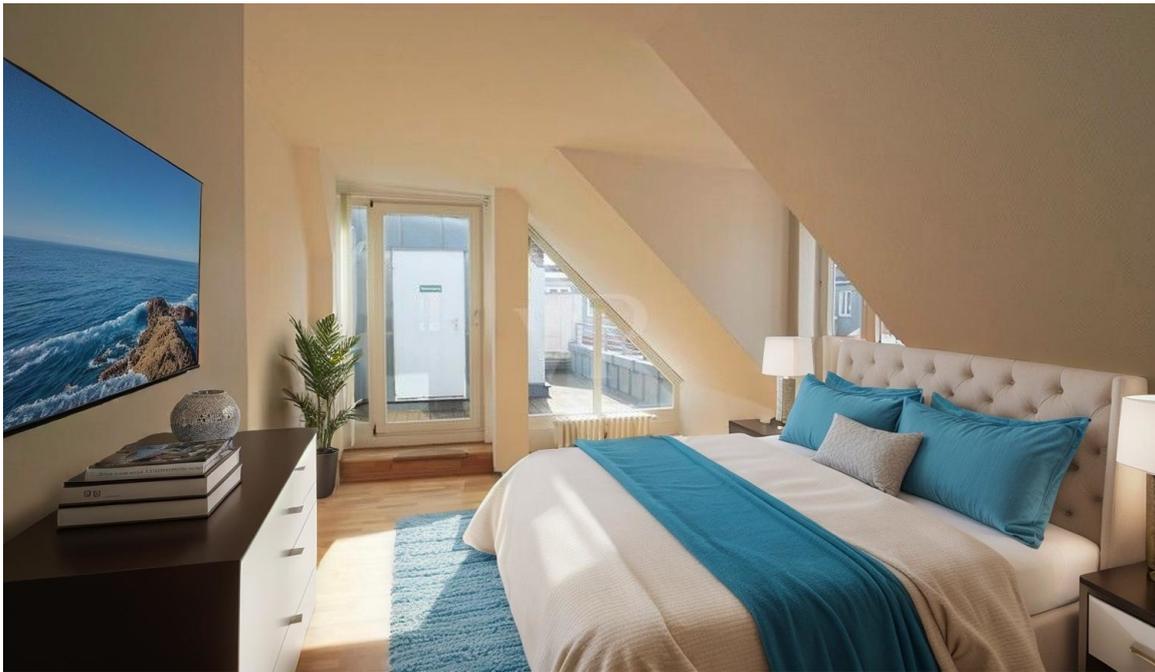
Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



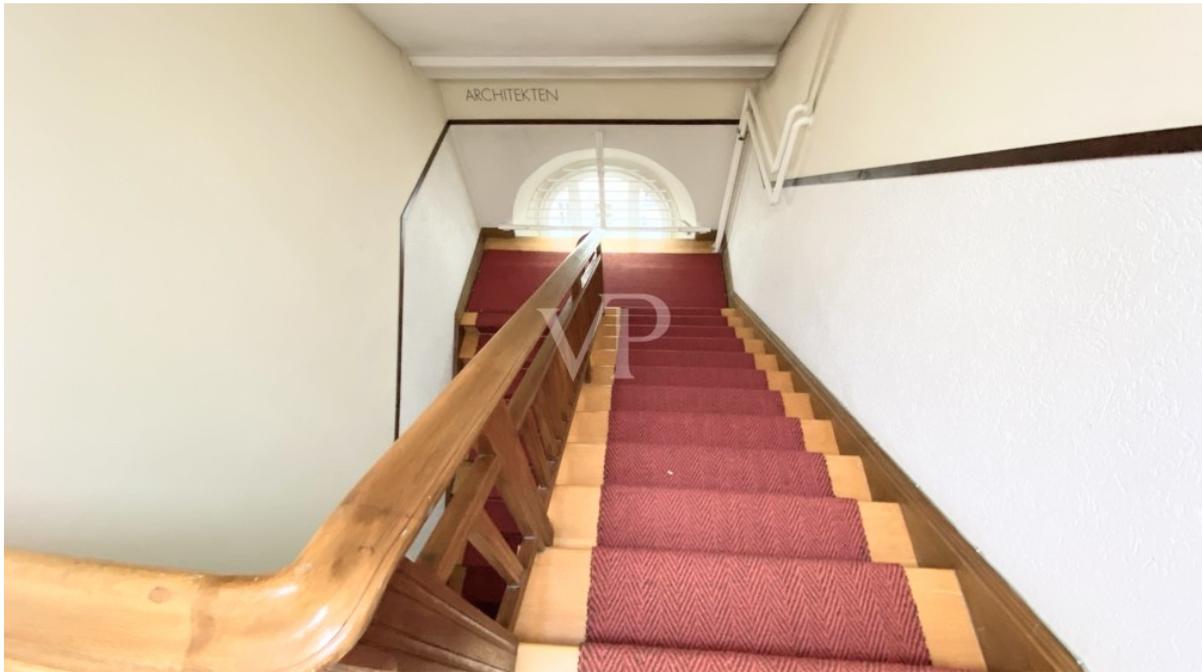
Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg**

## Ein erster Eindruck

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Altbau im Herzen von Berlin-Charlottenburg – nur wenige Minuten vom Lietzensee und dem Berliner Funkturm entfernt. Der Dachausbau erfolgte im Jahr 1992, die Wohnung selbst wurde vollständig saniert und renoviert. Sie liegt im Vorderhaus und ist bequem über einen Aufzug bis ins 4. Obergeschoss erreichbar.

Das durchdachte Raumkonzept umfasst vier Zimmer, darunter ein separates Zimmer mit Wintergarten, ein großzügiger Wohnbereich mit offener Küche und ebenfalls Wintergarten sowie eine sonnige Dachterrasse, die zum Verweilen einlädt. Das Tageslichtbad ist mit einer Glasdusche und einer Whirlpool-Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster zur ruhigen Hofseite. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Der stilvoll mit Kunstobjekten gestaltete Innenhof bietet abschließbare Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie eine überdachte und gesicherte Müllanlage.

Die Wohnung ist seit dem 1. März 2024 vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 11,62?€/m<sup>2</sup>. Weitere Informationen geben wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Ausstattung und Details

Im Wohnbereich ist Parkettfußboden verlegt. Wintergarten, Küche und Badezimmer sind weiß gefliest.

Im Flurbereich befindet sich eine Garderobe

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Edelstahlspülbecken. Im separaten Hauswirtschaftsraum gibt es Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine.

Das Badezimmer verfügt über eine Whirlpool-Badewanne, wandhängendes WC und ein großes Fenster.

Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegte Gründerzeit-Immobilie im Herzen des Berliner Westens – im beliebten Bezirk Charlottenburg, nur wenige Schritte vom Lietzenseepark und unweit des Berliner Messegeländes entfernt. Die Umgebung vereint klassisches Berliner Flair mit urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Lage nahe der begrünten Riehlstraße ist geprägt von stilvoller Alt- und Nachkriegsbebauung und bietet gleichzeitig beste Anbindung: In nur drei Gehminuten erreicht man die U-Bahn-Station „Kaiserdamm“ (U2), die eine direkte Verbindung zu zentralen Knotenpunkten wie Zoologischer Garten, Potsdamer Platz und Alexanderplatz bietet. Die Autobahnauffahrt A100 befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Flughafens BER sowie des Berliner Rings. Das vielfältige Nahversorgungsangebot umfasst Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Apotheken und Ärzte – alles bequem fußläufig erreichbar. Auch die kulturellen und universitären Einrichtungen wie das Schloss Charlottenburg, die Technische Universität Berlin und die Hochschule für Wirtschaft und Recht befinden sich in der Nähe. Der beliebte Kurfürstendamm mit seinen zahlreichen Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten ist nur eine kurze Fahrt entfernt. Die Lage eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger und überzeugt durch ihre Mischung aus urbanem Leben, Erholung im Grünen und optimaler Erreichbarkeit.

Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 154.08 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin  
Tel.: +49 30 - 37 44 334 0  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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