

Berlin – Charlottenburg

# Lichtdurchflutetes Dachgeschoss-Appartement in Top-City-Lage mit Aufzug und großer Süd-Terrasse

Objektnummer: 25176035



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

KAUFPREIS: 989.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

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

Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25176035                 |
| Wohnfläche   | ca. 149,2 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 5                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 1969                     |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 989.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 97.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.11.2028 | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1969          |

Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
City-West**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



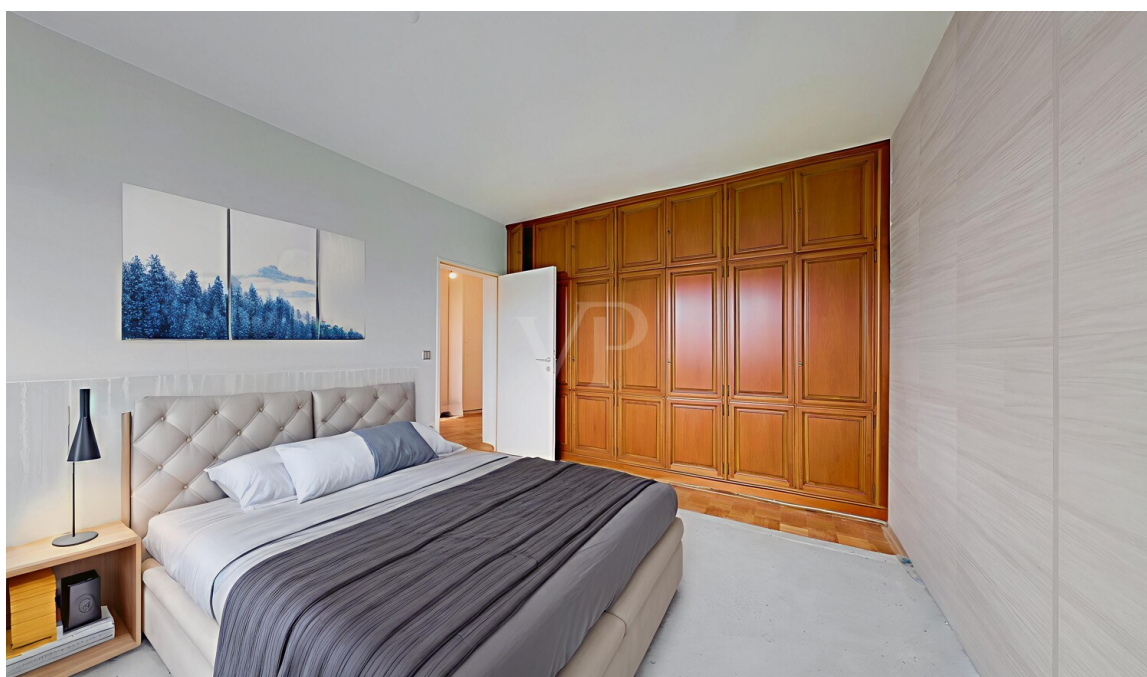
Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie

**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)



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 88 71 354 0



Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienkreditvermittlung (BK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**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)

Objektnummer: 25176035 - 10629 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: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Ein erster Eindruck

Großzügiges Dachgeschossleben mit sonniger Süd-Terrasse

Diese charmante Dachgeschosswohnung (5.Etage) erreichen Sie entspannt mit einem Aufzug. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1969 und bietet mit ca. 130?m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges und komfortables Zuhause in unmittelbarer zum Kurfürstendamm.

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage und gleichzeitig durch eine bemerkenswerte Ruhe!

Sie verfügt über drei Zimmer und überzeugt mit ihrer durchdachten Raumaufteilung. Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Zugang zur südlich ausgerichteten Sonnenterrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien oder geselliges Beisammensein. Besonders hervorzuheben ist das ca. 40?m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das mit Helligkeit und Weitblick begeistert.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer, nach Norden ausgerichtet, bietet angenehme Kühle an warmen Tagen und dient als perfekter Rückzugsort. Direkt angegliedert befindet sich ein separater, begehbare Kleiderschrank. Ein weiterer Raum kann flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden – ganz nach Ihrem Bedarf.

Zwei modern ausgestattete Bäder sorgen für zusätzlichen Komfort: eines mit Dusche, das andere mit Badewanne – ideal für den schnellen Start in den Tag oder ein entspanntes Bad am Abend.

Die Küche ist großzügig geschnitten und bietet viel Platz für Ihre kulinarischen Ideen. Eine moderne Fernwärme-Heizung gewährleistet eine gleichmäßige und energieeffiziente Wärmeverteilung in allen Räumen.

Zweifelsfrei das Highlight: Die großzügige Terrasse. Sie bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Abende mit Freunden.

Die Lage punktet durch eine sehr gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie vielfältigen Freizeitangeboten. Die Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Zur weiteren Ausstattung zählen ein eigener Kellerraum sowie praktische Gemeinschaftsräume wie Fahrrad- und Trockenraum. Auch Stauraum innerhalb der Wohnung ist ausreichend vorhanden.

Es besteht die Möglichkeit, einen PKW-Stellplatz anzumieten.

Die Wohnung wurde zuletzt 2020 modernisiert und präsentiert sich in einem ansprechenden, jedoch renovierungsbedürftigem Zustand.

Sie suchen ein neues Zuhause mit viel Platz, zwei Bädern, sonnigem Außenbereich in absoluter Top-Lage? Dann überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Ausstattung und Details

- großzügige 3-Zimmer-Dachgeschoss- Wohnung mit großem, individuellem Gestaltungspotential
- heller Wohn - und Ess- Bereich jeweils mit Zugang zur Terrasse
- große Terrasse in Süd -Ausrichtung mit Markise
- Einbauküche mit diversen Elektrogeräten
- separater 'Privat-Bereich' mit begehbarem Kleiderschrank
- Master-Schlafzimmer (mit Einbauschrack)
- Kinder- / Arbeits-/ Gästezimmer mit Terrassenzugang
- Gästebad mit Waschmaschinenanschluß
- Masterbad (Grundsanierung inkl. der Zuleitungen 2015)
- Hausgeld ca.568 €
- ca. 825€ p.a. Grundsteuer
- größtenteils Kunststofffenster-Fenster (mit Schall/Wärme-Schutz)
- Fernwärme
- im Zuge des Erwerbs der Wohnung 1989/90 umfangreiche Modernisierungs- und Umbauarbeiten (Kammer/ begehbare Kleiderschrank)
- Kellerabteil, abgeschlossen, ca 7 m<sup>2</sup>
- die Wohnung ist renovierungsbedürftig

Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Alles zum Standort

Diese Wohnlage ist eine der gefragtesten im Herzen von Charlottenburg, die den Berlinern als gutbürgerlicher Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur bekannt ist.

Sie verfügt sowohl über einen direkten Anschluss an zahlreiche Buslinien als auch an das Netz der Berliner S- und U-Bahn. S- und U-Bahnstationen sind fußläufig zu erreichen: ca. 400 Meter bis zum S-Bahnhof Charlottenburg, ca. 300 Meter zum U-Bahnhof + Bus Adenauerplatz, ca. 500 Meter zum Kurfürstendamm. Als Autofahrer profitieren Sie von der Nähe zur Stadtautobahn.

Ebenso fußläufig erreichbar sind viele kleinere individuelle Boutiquen und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Der nahegelegene Ku'Damm, einer der beliebtesten Shoppingmeilen Berlins, bietet Ihnen ideale Einkaufsmöglichkeiten. Mit dem Bus sind Sie in wenigen Minuten am KaDeWe.

Das Naherholungsgebiet rund um den Lietzensee befindet sich in weniger als 1,5 km Entfernung, lohnenswert für einen netten Spaziergang.

Objektnummer: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25176035 - 10629 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)