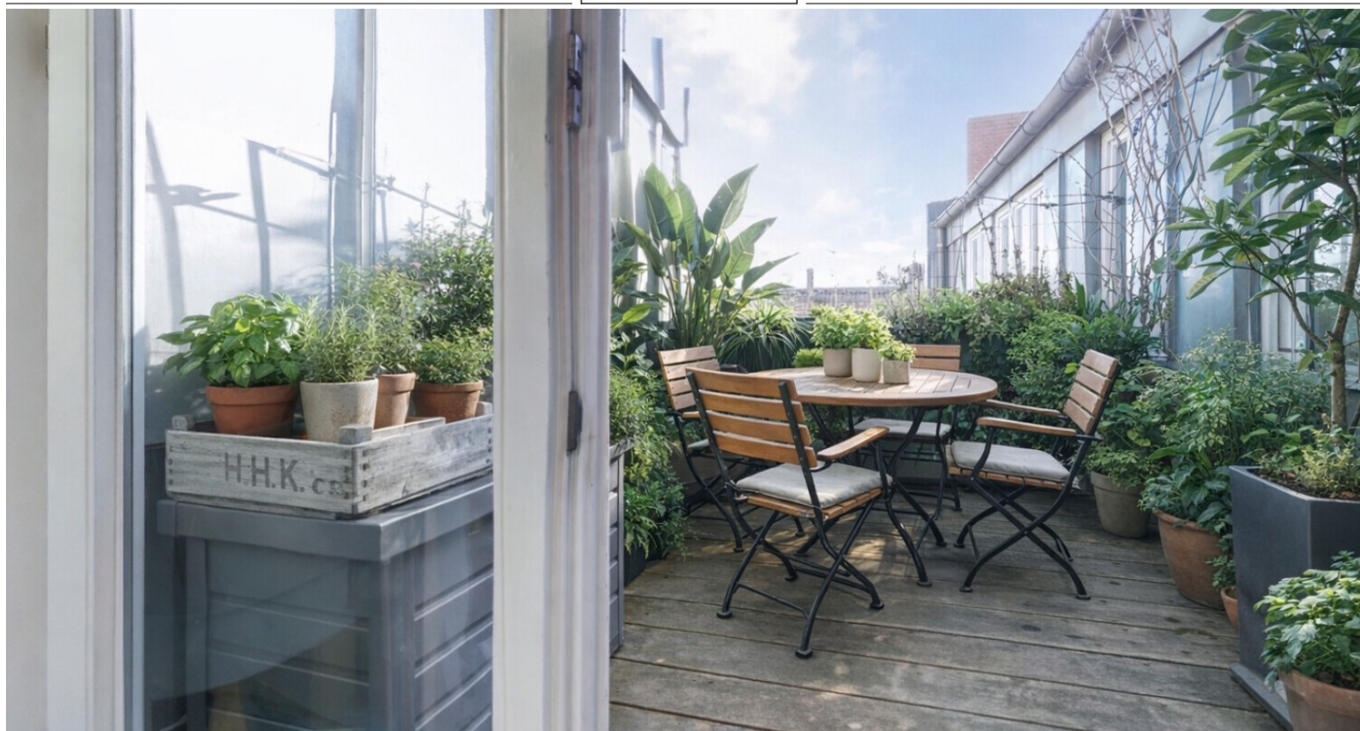


Berlin - Charlottenburg

# Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen über den Dächern Berlins

Objektnummer: AA802



KAUFPREIS: 1.310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: AA802 - 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: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |                                 |
|--------------|------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Objektnummer | AA802                  | Kaufpreis                  | 1.310.000 EUR                   |
| Wohnfläche   | ca. 175 m <sup>2</sup> | Wohnung                    | Dachgeschoss                    |
| Etage        | 5                      | Modernisierung / Sanierung | 2018                            |
| Zimmer       | 4                      | Bauweise                   | Massiv                          |
| Badezimmer   | 2                      | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche |
| Baujahr      | 1990                   |                            |                                 |

**Objektnummer: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergiebedarf            | 154.08 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1910           |

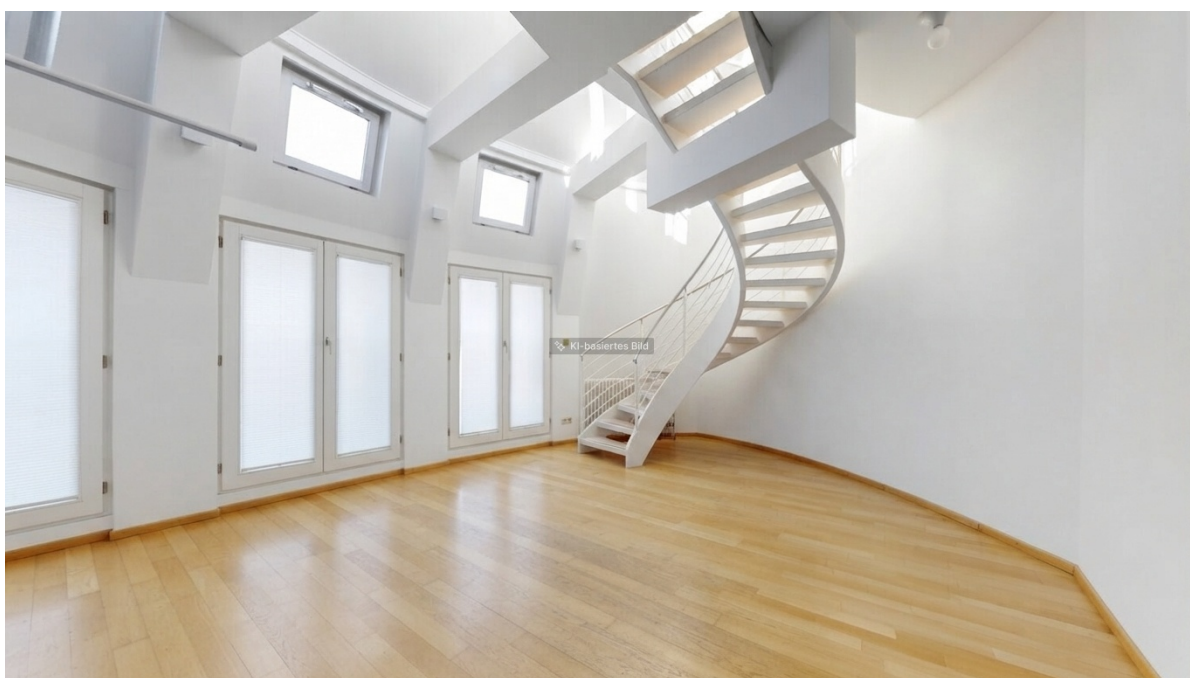
Objektnummer: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## Die Immobilie



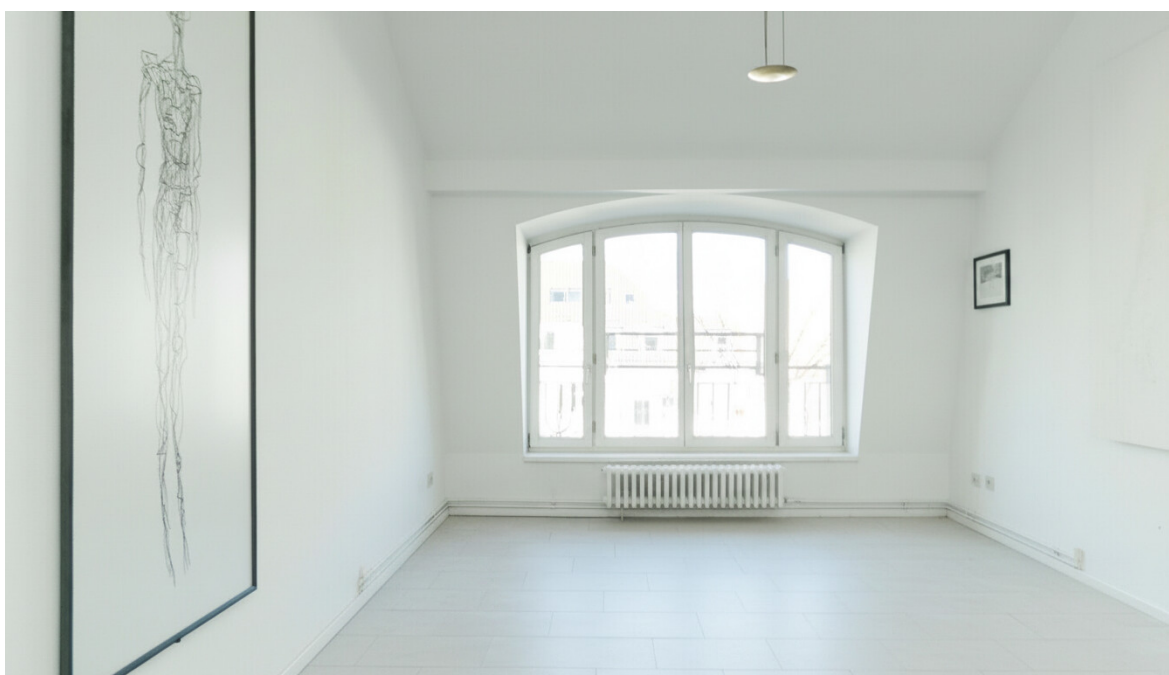
Objektnummer: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## Ein erster Eindruck

Die Dachgeschosswohnung in einem Gebäude aus dem Jahr 1910 umfasst ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verteilt sich auf vier Zimmer. Die Dachaufstockung erfolgte Ende der 1990er Jahre. Der Grundriss bietet gute Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnmodelle und eignet sich sowohl für Einzelpersonen als auch für Paare mit Bedarf an zusätzlichem Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsraum. Auch die Einrichtung eines Homeoffice lässt sich gut integrieren. Eine kleine Terrasse zur Hofseite schließt an den Küchenbereich an.

Ein prägendes Merkmal der Wohnung ist die interne Erschließung über mehrere Treppen. Dadurch entsteht eine gegliederte Raumstruktur mit unterschiedlichen Ebenen. Eine Wendeltreppe führt in ein kleines Dachzimmer mit schmalem Austritt. Von dort bietet sich ein Rundumblick über die Dächer von Berlin.

Diese Wohnung in Berlin-Charlottenburg ist eine städtisch geprägte Immobilie mit klaren Stärken und klar benannten Besonderheiten. Die Stärke liegt in der zentralen Lage, der sehr guten Anbindung, der alltagstauglichen Nähe zu Gastronomie und Infrastruktur sowie in der flexiblen Nutzbarkeit der 4-Zimmer-Struktur. Hinzu kommt die Nähe zum Lietzensee sowie die gute Erreichbarkeit von Schloss Charlottenburg und Schlosspark als ergänzende Freizeit- und Erholungsorte.

Die Besonderheiten liegen in der internen Treppenführung und in der hörbaren Straßenlage am Kaiserdamm. Für Käufer, die genau diese Faktoren realistisch einordnen und die Vorteile eines gut angebundenen urbanen Standorts bewusst nutzen möchten, ist die Wohnung ein sachlich überzeugendes Angebot.

Gemäß vorliegendem Eigentümerbeschluss besteht für den Eigentümer der Dachgeschosswohnung die Genehmigung, auf eigene Kosten eine Dachterrasse oberhalb der Wohnung zu errichten. Die konkrete Ausführung erfolgt im Rahmen der jeweils erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vorgaben und Genehmigungen.

**Objektnummer: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## **Ausstattung und Details**

- Parkettfußboden
- Glasfasertapete
- Bad mit Eckbadewanne, WC und Bidet
- Gästebad mit Dusche
- Oberlichtfenster
- Einbauküche
- Kellerraum

**Objektnummer: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung liegt am Kaiserdamm in Berlin-Charlottenburg. Der Standort ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und ermöglicht kurze Wege in viele Teile der Stadt. Das ist im Alltag besonders für Menschen relevant, die zentral wohnen und Arbeitswege, Termine und Freizeitaktivitäten effizient organisieren möchten.

Im direkten Umfeld befinden sich Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Angebote des täglichen Bedarfs. Die Lage verbindet damit eine gute Erreichbarkeit mit einem urbanen, gewachsenen Umfeld.

Der Lietzensee ist in kurzer Entfernung erreichbar und ergänzt die innerstädtische Lage um eine gut nutzbare Grün- und Erholungsfläche. Auch Schloss Charlottenburg mit dem Schlosspark ist in etwa 20 Minuten erreichbar. Damit stehen neben der städtischen Infrastruktur auch Wege für Spaziergänge, Bewegung und Aufenthalt im Freien in gut erreichbarer Distanz zur Verfügung.

Die Lage direkt am Kaiserdamm ist zugleich mit einer deutlich wahrnehmbaren Verkehrs- und Geräuschkulisse verbunden.

**Objektnummer: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## Weitere Informationen

**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: AA802 - 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)**