

Berlin – Charlottenburg

# Moderne 3 Zimmerwohnung in repräsentativem Altbau

Objektnummer: 25176012



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

KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25176012 - 10789 Berlin – Charlottenburg

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

Objektnummer: 25176012 - 10789 Berlin – Charlottenburg

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25176012  |
| Wohnfläche   | ca. 60 m² |
| Etage        | 4         |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 2         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1893      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 440.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |

Objektnummer: 25176012 - 10789 Berlin – Charlottenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |                                |
|-------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Fernwärme      |                |                                |

Objektnummer: 25176012 - 10789 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: 25176012 - 10789 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176012 - 10789 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176012 - 10789 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176012 - 10789 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176012 - 10789 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)

Objektnummer: 25176012 - 10789 Berlin – Charlottenburg

## Ein erster Eindruck

Diese exquisite Immobilie bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohnerlebnis in einem denkmalgeschützten Gebäude, das ursprünglich im Jahr 1893 errichtet wurde. Die Wohnung befindet sich in einem Erstbezug nach Sanierung im Jahr 2024 und besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität sowie gut durchdachte Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>, die in drei Zimmer unterteilt ist, bietet diese Immobilie einen großzügigen und effizienten Grundriss. Die Wohnung umfasst zwei Schlafzimmer, die durch ihre geräumige Gestaltung und angenehme Atmosphäre überzeugen. Ein Badezimmer, ausgestattet mit modernen Armaturen, sorgt für Komfort und Funktionalität. Der Wohnbereich ist hell und einladend, ideal für gemütliche Abende oder gesellige Zusammenkünfte. Die Installation für eine zentral platzierte Küche ist vorbereitet. Die Planung sieht eine offene Gestaltung vor und ermöglicht so ein harmonisches Wohnerlebnis zwischen Kochen und Wohnen. Die Wände wurden gespachtelt, und helles Parkett sorgt für ein stilvolles Ambiente in den Wohnräumen. Deckenspots setzen die Räume gekonnt in Szene. Der historische Charme des Gebäudes wurde durch die Modernisierungsmaßnahmen bewahrt und um zeitgemäße Annehmlichkeiten ergänzt. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine moderne Zentralheizung durch Fernwärme, die auch die Warmwasserversorgung zentral gewährleistet. Ein Aufzug steht in diesem historischen Gebäude nicht zur Verfügung, was den Charme und die Authentizität des Altbaus jedoch unterstreicht. Lage und Umgebung der Immobilie bieten Ihnen alle Annehmlichkeiten einer städtischen Infrastruktur, kombiniert mit der Ruhe eines geschichtsträchtigen Wohnumfelds. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie bei einer Besichtigung persönlich zu überzeugen. Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf gehobenes Wohnen in einem historischen Umfeld legen. Die Kombination aus moderner Ausstattung und traditionellem Flair macht diese Immobilie zu einer einzigartigen Gelegenheit auf dem Berliner Immobilienmarkt. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese Immobilie bietet Ihnen ein unverwechselbares Wohnerlebnis in einem der begehrtesten Viertel Berlins.

Objektnummer: 25176012 - 10789 Berlin – Charlottenburg

## Ausstattung und Details

- Gespachtelte Wandflächen
- Hohe Decken
- Deckenspots
- Parkettfußboden
- Einbauschränke im Flur
- Vorbereitung Kücheninstallation
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
- Kellerraum

Objektnummer: 25176012 - 10789 Berlin – Charlottenburg

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage von Berlin Charlottenburg. Zum Tauentzien und Ku'damm sind es nur wenige Fußminuten. Charlottenburg gilt vor allem als Wohnquartier. Um 1855 – rund 20 Jahre nach der Erschließung – begann die rasante Bebauung mit fünfgeschossigen, oft sehr eleganten und großbürgerlichen Mietshäusern. Neben den repräsentativen Altbauten aus der wilhelminischen Zeit mit großen Wohnungen und prunkvollen Fassaden und Aufgängen prägen auch viele Neubauten das Straßenbild. Sie erreichen fußläufig den Wittenbergplatz und das KaDeWe am Tauentzien nebst Gedächtniskirche binnen wenigen Minuten. Die zu den beliebtesten Wohngegenden der Innenstadt zählende Lage zeichnet sich ebenfalls durch die gute Verkehrsanbindung mit der U-Bahn sowie verschiedenen Buslinien aus. Selbst der Autobahn-Stadtring ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 25176012 - 10789 Berlin – Charlottenburg

## Sonstige Angaben

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: 25176012 - 10789 Berlin – Charlottenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin – City-West

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)