

Berlin – Charlottenburg

# Charmanter Altbauflair mit Kamin, Balkon und Hofgartenblick

*Objektnummer: 26176003*



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

**MIETPREIS: 1.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 26176003 - 10629 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: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26176003	Mietpreis	1.200 EUR
Wohnfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	60 EUR
Etage	3	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1906	Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	115.21 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.02.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1906

Objektnummer: 26176003 - 10629 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

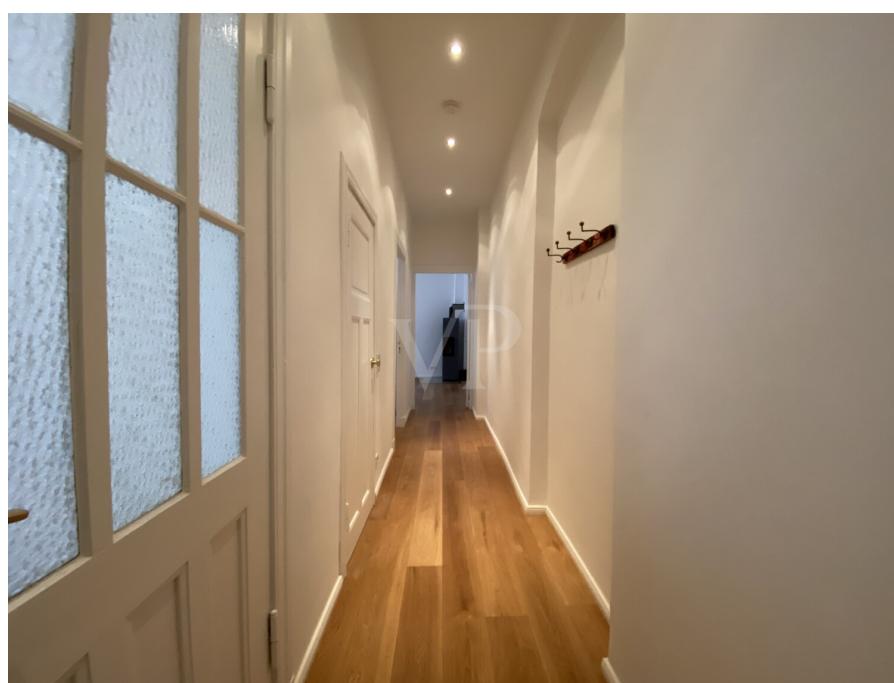
Objektnummer: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



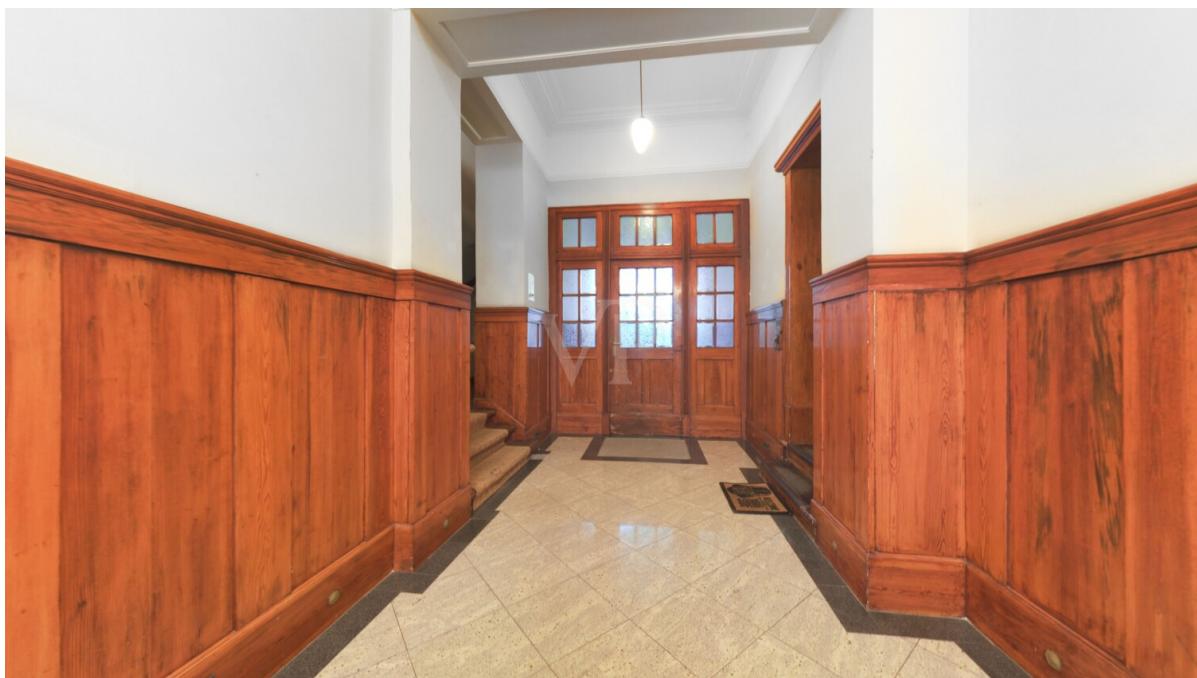
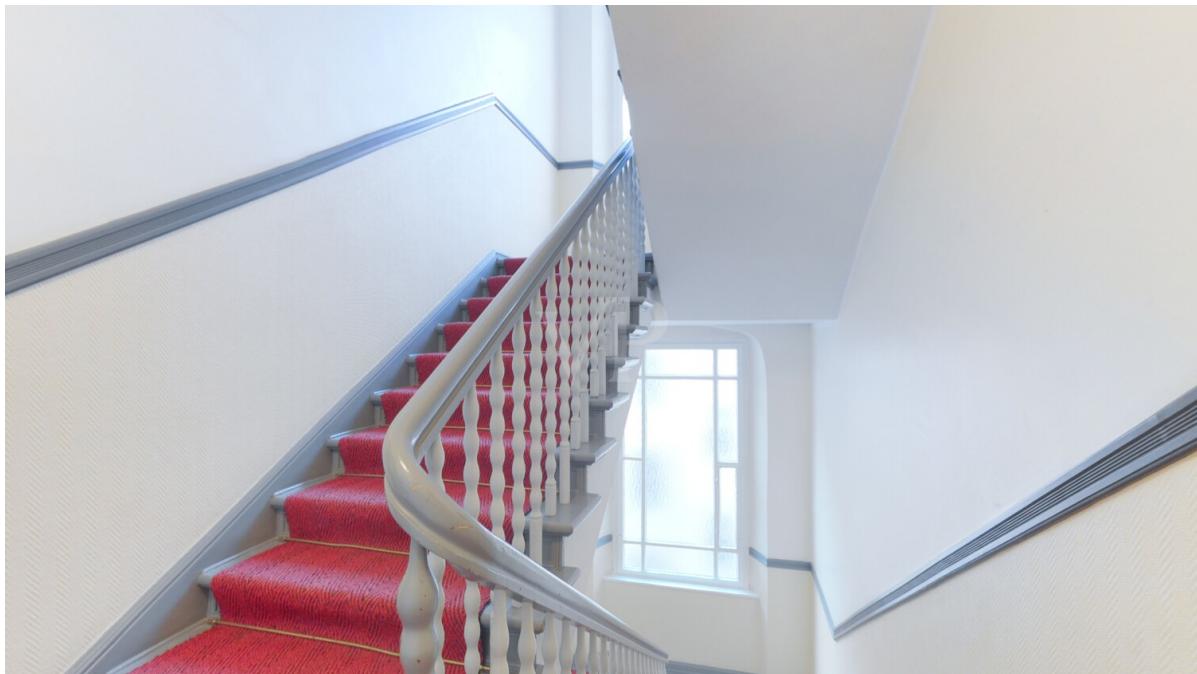
Objektnummer: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](http://faz.net/begehrteste-produkte-services)

Objektnummer: 26176003 - 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: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese gepflegte und stilvoll sanierte Wohnung befindet sich im 3. OG des Gartenhauses eines im Jahr 1906 erbauten Wohnhauses. Das Gebäude präsentiert den Charme der historischen Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Immobilie wurde im Jahr 2025 umfassend modernisiert und erstrahlt nun in neuem Glanz. Besonders hervorzuheben sind zahlreiche liebevoll aufgearbeitete Originaldetails wie die historischen Fenster und Beschläge, die zusammen mit neu verlegten, versiegelten Dielenböden und modernen Ausstattungselementen ein stimmiges Gesamtbild schaffen. Der Grundriss ist durchdacht und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie vorbei an der gut gestalteten Wohnküche direkt zu einem kleineren Schlafzimmer. Dieses bietet direkten Zugang zu einem Balkon mit Blick in den ruhigen, gepflegten Hofgarten – gut geeignet, um morgens die frische Luft zu genießen oder abends den Tag ausklingen zu lassen. Es ist mit einem Doppelbett, Regal und Kleiderschrank ausgetattet.

Das zweite, größere Zimmer, kann flexibel als Hauptzimmer mit einem großzügigen Wohn- und Arbeitsbereich genutzt werden. Es zeichnet sich durch besondere Behaglichkeit aus. Hier sorgt ein heizbarer Kamin im Winter für angenehme Wärme und Gemütlichkeit – ideal zum Entspannen oder für anregende Gespräche mit Gästen.

Die Einbauküche ist bereits integriert und mit allen wichtigen Geräten ausgestattet, sodass Sie direkt mit dem Kochen beginnen können. Die Küche überzeugt durch funktionales Design und lässt keine Wünsche offen.

Eine Gasetagenheizung sorgt in allen Räumen für behagliche Temperaturen. Die Elektrik wurde im Zuge der Sanierung fachgerecht erneuert, sämtliche Wände sind gespachtelt und gestrichen. Historische Türen und Fenster, mit ihren stilvollen Beschlägen, verleihen der Wohnung einen einzigartigen Charakter.

Die Kombination aus zeitgemäßen Annehmlichkeiten und charmanten Altbaudetails macht dieses Angebot gleichermaßen für Singles oder Paare interessant. Durch die sofortige Nutzbarkeit der Einbauküche und die Teilmöblierung können Sie direkt mit dem Einleben beginnen.

Überzeugen Sie sich selbst von der gelungenen Kombination aus Tradition, moderner Ausstattung und einem harmonischen Wohngefühl. Gerne senden wir Ihnen weitere



VON POLL  
IMMOBILIEN

Informationen oder laden Sie zu einem Besichtigungstermin vor Ort ein. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

**Objektnummer: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg**

## Ausstattung und Details

Wohnung im Seitenglügel mit gepflegtem Garten

Lage: 3. OG mit Blick in den offenen Hofgarten

1 Einbauküche mit Fliesenboden und Sitzgelegenheit

1 Schlafzimmer mit Balkon, Doppelbett, Regal und Kleiderschrank

1 Badezimmer (gefliest) mit neuwertiger Eckbadewanne

1 großes Wohnzimmer mit Arbeitsbereich (Schreibtisch) und Kamin

Fußboden und Fenster wurden aufgearbeitet

Neu verlegte und ökologisch versiegelte Dielen im Wohnbereich

Türen und Fenster verfügen fast alle über historische Beschläge (Ausnahme: Fenster in Küche u. Bad)

Gespachtelte u. neu gestrichene Wände

Erneuerte Elektrik

Ein beheizbarer Kamin (Sept. - Apr.)

**Objektnummer: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg**

## Alles zum Standort

Die Lage ist ruhig, aber dennoch zentral. In unmittelbarer Nähe finden sich sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfs wie zahlreiche Restaurants, Bars, Apotheken, Ärzte, Grundschulen, KITAs, aber auch Kinos, Galerien, Theater usw. Die öffentliche Anbindung ist ideal: in wenigen Minuten erreichen Sie den S-Bahnhof Charlottenburg oder die U-Bahnlinie U7 am Adenauerplatz oder an der Wilmersdorfer Straße sowie zahlreiche Busse.

**Objektnummer: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 115.21 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 26176003 - 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)