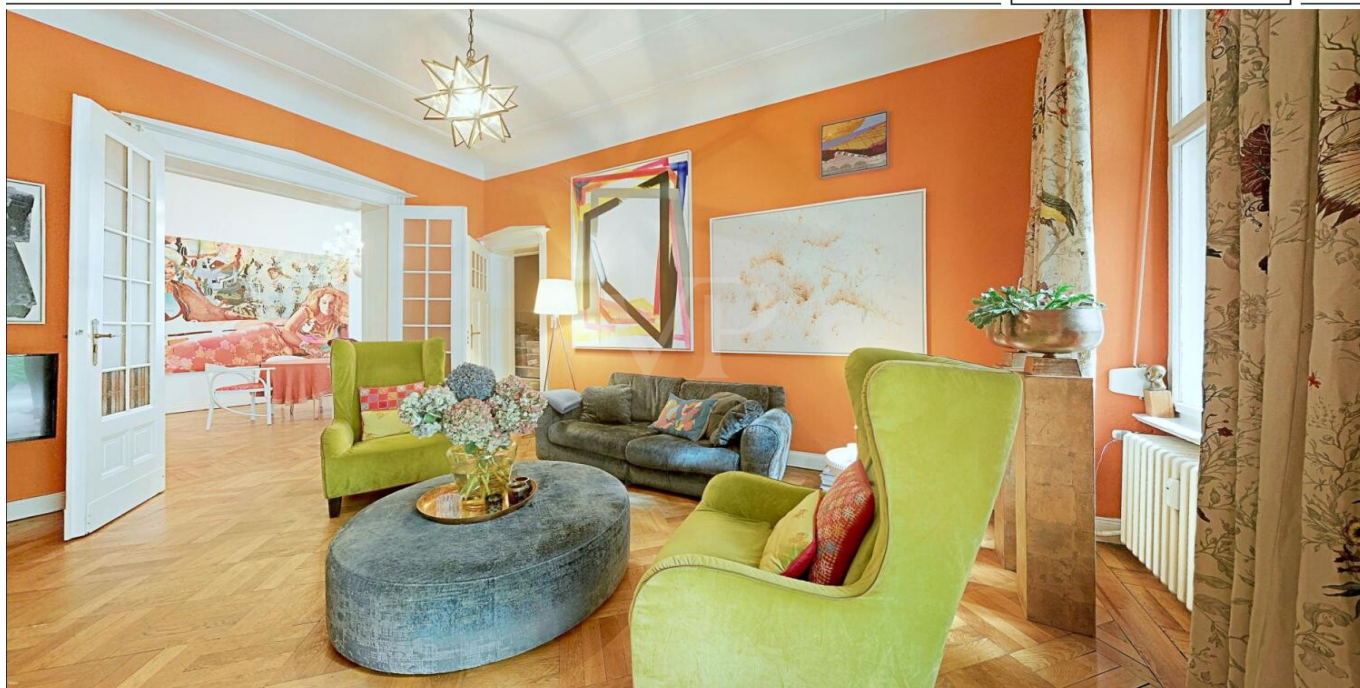


Berlin – Charlottenburg

Björn Kroners kleine Oase der Ruhe - gemütlicher Rückzugsort mitten in Charlottenburg...

Objektnummer: 25176039-1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

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

Objektnummer: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25176039-1
Wohnfläche	ca. 114 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1910

Kaufpreis	845.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

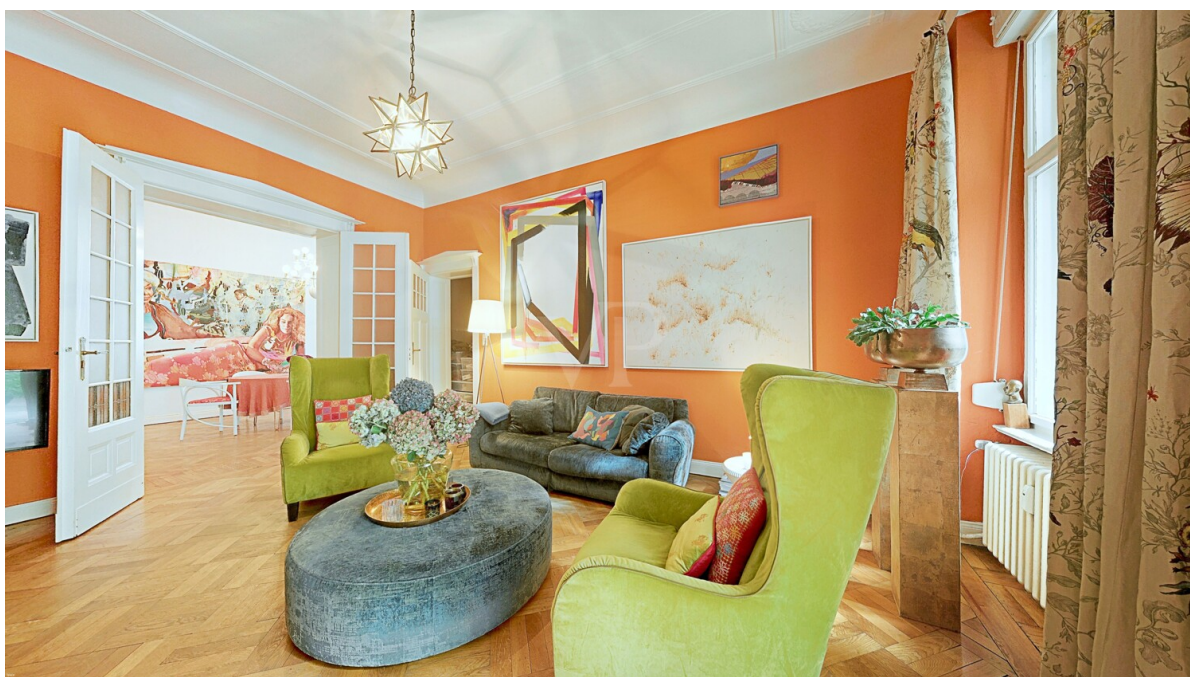
Objektnummer: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	133.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.05.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1908

Objektnummer: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



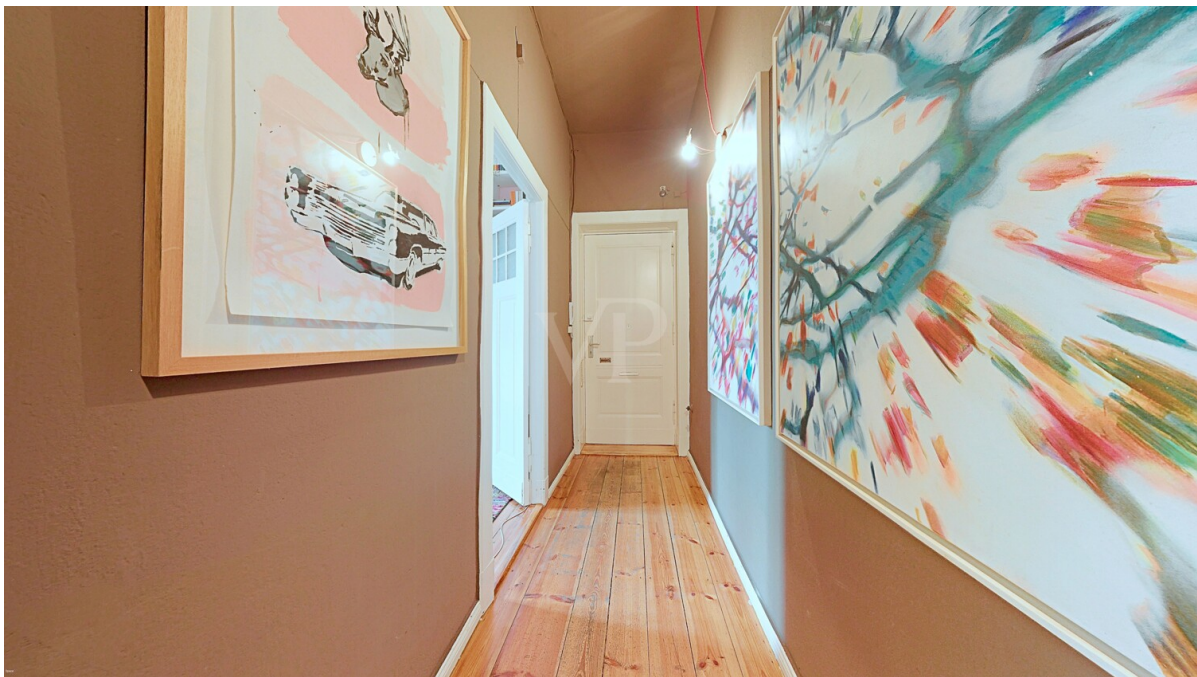
Höchstnote für
**von Poll Immobilien
City-West**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



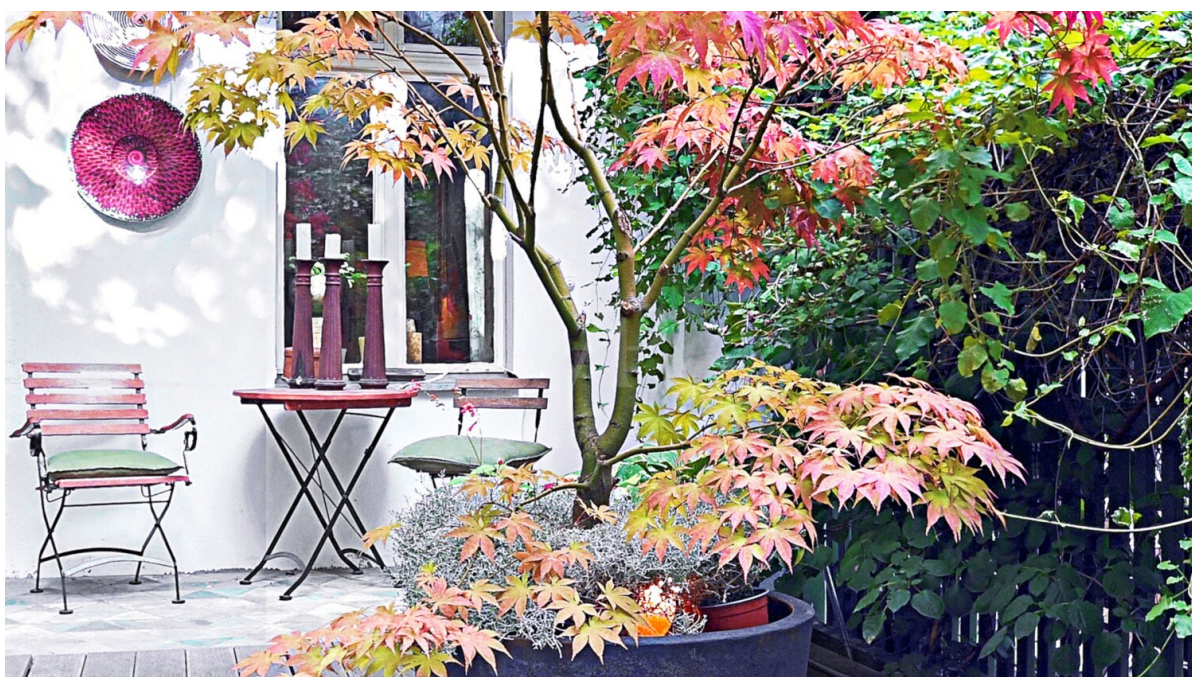
Objektnummer: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



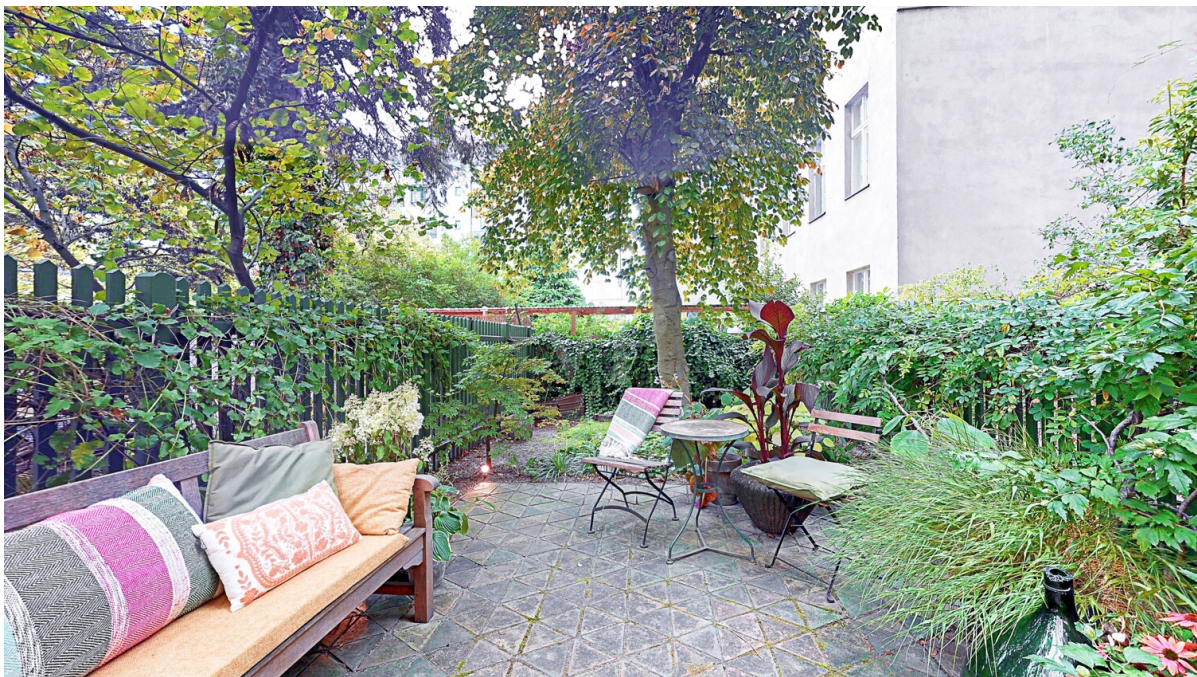
Objektnummer: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

Objektnummer: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 114 m² präsentiert sich als gelungene Verbindung aus zeitloser Eleganz und komfortabler Moderne. Im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1910 gelegen, begeistert diese Wohnung durch ihre stilvollen Details, großzügigen Schnitt und eine Ausstattung, die selbst höchsten Ansprüchen genügt. Die Modernisierung erfolgte zuletzt im Jahr 2014, wobei außergewöhnlich viele historische Original-Elemente erhalten geblieben sind (Stuck in allen Räumen, Türen, Griffe, Klingelschild etc.) und geschmackvoll in das heutige Wohnkonzept integriert wurden.

Die Wohnung gehört dem bekannten TV-Floristen Björn Kroner (u.a. "Garten & lecker" im WDR und SWR) und seinem Mann, die aus Berlin wegziehen werden. Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist durchdacht und ansprechend. Insgesamt verteilen sich vier helle Zimmer auf die Fläche, darunter ein großzügiges Schlafzimmer, das als Rückzugsort zum Entspannen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer sowie ein Gästebad mit hochwertigen Sanitärelementen, Fliesen und Armaturen. Die gespachtelten Wandflächen in den Wohnräumen sorgen für ein harmonisches Raumgefühl und bieten einen eleganten Hintergrund für Wohnaccessoires jeder Stilrichtung.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch den original erhaltenen Parkett- und Dielenboden seinen besonderen Charakter erhält. Großzügige Fensterflächen lassen den Raum lichtdurchflutet wirken und gewähren einen beruhigenden Blick in den großen romantischen Garten, der exklusiv nur für diese Wohnung zur Verfügung steht.

Vom Wohnbereich aus gelangt man über eine Terrasse zum Garten, die mit hochwertigen Cotto Etrusco Fliesen versehen ist und einen idealen Platz für gesellige Abende mit Blick ins Grüne bietet. Hier lässt sich der Tag entspannt ausklingen, während der Blick auf die sorgfältig gepflegten Außenanlagen fällt.

Die Küche ist ein wahrer Blickfang, geprägt durch ihre historische Kucheneinbauten, darunter eine originale Kochmaschine, die den Charme vergangener Zeiten bewahrt. Gleichzeitig bieten moderne Elektrogeräte und praktische Arbeitsflächen einen zeitgemäßen Komfort.

Eigens für die Wohnung angefertigte bzw. stilvoll ausgewählte Designerstücke, z.B. zwei

Bibliotheken von Paschen, eine imposante Flämische Krone der Leuchtenmanufaktur Wurzen, Glaslampen u.a. von Lasvit oder Vorhänge der schottischen Manufaktur Timorous Beasties verleihen der Wohnung ihr elegantes und weltläufiges Flair und können ggf. mit erworben werden.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage, was beste Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen schafft. Die Kombination aus klassischem Bauwerk und exklusivem Interieur macht diese Immobilie einzigartig in ihrer Ausstrahlung. Ob als stilvoller Ruhepol mitten in der Stadt oder als charmanter Ort für besondere Anlässe – diese Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre harmonische Gestaltung und die Liebe zum Detail.

Der Energieausweis wird gerade erstellt und liegt zum Besichtigungstermin vor.

Gerne laden wir Sie ein, dieses exklusive Angebot bei einer persönlichen Besichtigung näher kennenzulernen.

Objektnummer: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Ausstattung und Details

- Original erhaltener Parkett- und Dielenboden
- Terrasse mit Cotto Etrusco Fliesen
- Gespachtelte Wandflächen
- Kochmaschine mit wunderschönen Fliesen
- Extravagante Bäderausrüstung
- Großer Garten als Ruhepol mitten in der Stadt
- Stuck in sämtlichen Räumen
- Originale Tür- und Fenstergriffe, Bleiverglasungen
- Großer Wandeinbauschränk im Schlafzimmer

Objektnummer: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Herzen Charlottenburgs, der Stadtteil der Westberliner Lebensart. Ob Kurfürstendamm, Fasanenstraße oder der Savignyplatz: Charlottenburg ist die ideale Mischung aus Tradition, Stil, Charme und Eleganz. Hier verbindet sich wie kaum sonst in Berlin modernes, pulsierend stilvolles Stadtleben mit Ruhe und Erholung.

Bei einem Spaziergang durch die Windscheidstraße gelangt man in den begehrten Kiez um die Friedberg- / Leonhardtstraße und der Witzlebenstraße mit angrenzendem Lietzenseepark. Hier gibt es viele bekannte Restaurants und Cafés.

Feierabendspaziergänge und entspannte Blicke auf den See sind hier ebenso möglich wie sportliche Betätigungen.

Auch Kulturbefgeisterte finden in näherer Umgebung eine Vielzahl an unterschiedlichen Angeboten, wie z.B. das Theater des Westens, die Deutsche Oper oder das Schloss Charlottenburg.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: S-Bahn-Station Messe Nord/ICC, U-Bahn-Station Kaiserdamm und A100 sind in Kürze erreichbar. Entlang der Neuen Kantstraße verkehren mehrere Buslinien. Man gelangt schnell zum Bahnhof Zoo oder in die andere Richtung bis nach Kladow an die Havel.

Objektnummer: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25176039-1 - 10627 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com