

Berlin - Charlottenburg

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

Objektnummer: 26176007



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26176007 - 10629 Berlin - Charlottenburg

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

Objektnummer: 26176007 - 10629 Berlin - Charlottenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26176007	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m ²	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1969	Nutzfläche	ca. 6 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26176007 - 10629 Berlin - Charlottenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26176007 - 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: 26176007 - 10629 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26176007 - 10629 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26176007 - 10629 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26176007 - 10629 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26176007 - 10629 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26176007 - 10629 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26176007 - 10629 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

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: 26176007 - 10629 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26176007 - 10629 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

Objektnummer: 26176007 - 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. 130,00 m² 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. Diese ist ideal für entspannte Stunden im Freien oder geselliges Beisammensein mit Freunden. Besonders hervorzuheben ist das ca. 40m² 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, begehbarer 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: 26176007 - 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 Einbauschränk)
- 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 m²
- die Wohnung ist renovierungsbedürftig

Objektnummer: 26176007 - 10629 Berlin - Charlottenburg

Alles zum Standort

Diese Gegend gehört zu den begehrten Wohnadressen im Herzen von Berlin-Charlottenburg und verbindet auf besondere Weise die elegante Atmosphäre der City West mit dem pulsierenden Leben der Hauptstadt. Nur wenige Schritte entfernt liegt der renommierte Kurfürstendamm, Berlins traditionsreiche Flaniermeile mit exklusiven Boutiquen, erstklassigen Restaurants, charmanten Cafés und vielfältigen kulturellen Angeboten. Die Straße selbst präsentiert sich als ruhige, stilvolle Seitenstraße mit gepflegten Altbauten und einem besonders angenehmen Wohnumfeld.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der S-Bahnhof Charlottenburg sowie der Savignyplatz sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten Anschluss an mehrere S-Bahn-Linien. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Buslinien rund um den Kurfürstendamm und den Bahnhof Zoologischer Garten. Auch die Stadtautobahn ist schnell erreichbar und ermöglicht eine komfortable Anbindung an den Flughafen Berlin Brandenburg sowie den Hauptbahnhof.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Feinkostgeschäften, Wochenmärkten sowie einer großen Auswahl an Restaurants und Cafés. Renommierte Bildungseinrichtungen wie die Technische Universität Berlin sowie mehrere Schulen und Kitas befinden sich in der näheren Umgebung. Für die medizinische Versorgung stehen unter anderem die DRK Kliniken Berlin Westend und die Schlosspark-Klinik zur Verfügung.

Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Der nahegelegene Tiergarten sowie der Schlosspark rund um das Schloss Charlottenburg bieten großzügige Grünflächen für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Insgesamt vereint diese Lage urbanes Lebensgefühl, exzellente Infrastruktur und hohe Lebensqualität in einer der attraktivsten Wohnlagen der Berliner City West.

Objektnummer: 26176007 - 10629 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 Handelsregisterauszugs, 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: 26176007 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com