

Berlin - Charlottenburg

Großzügig wohnen an Spree und Park – Helle 4-Zimmer-Wohnung in begehrter Charlottenburger Lage

Objektnummer: 26331031



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139,4 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

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

Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26331031
Wohnfläche	ca. 139,4 m ²
Etage	3
Zimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	790.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	09.07.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	40.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



BELLEVUE

Best Property
Agents

2026

Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnlich großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 140 m² Wohnfläche vereint viel Raum, eine helle und freundliche Atmosphäre sowie eine hochwertige Ausstattung zu einem Zuhause mit besonderer Wohnqualität. Sie eignet sich ideal für Familien, die großzügiges Wohnen mit Komfort, Stil und einer gepflegten Umgebung verbinden möchten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine helle und einladende Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für die ganze Familie und lässt zugleich Raum für individuelle Gestaltungsideen. Die vollständige Barrierefreiheit sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein Aufzug ermöglicht den bequemen Zugang zur Wohnung.

Mittelpunkt des Wohnens ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der offen und einladend gestaltet ist und viel Raum für gemeinsame Mahlzeiten, gemütliche Abende und gesellige Stunden bietet. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen gleich zwei attraktive Möglichkeiten, den Alltag bei Frühstück, Kaffee oder zum entspannten Tagesausklang zu genießen. Mit einer Deckenhöhe von ca. 2,87 m vermitteln die Räume ein besonders großzügiges und angenehmes Wohngefühl.

Die geräumigen Kinderzimmer bieten viel Platz zum Spielen, Lernen und persönlichen Entfalten. Das separate Schlafzimmer überzeugt mit seiner großzügigen Fläche und schafft einen ruhigen Rückzugsort. So lassen sich gemeinschaftliche Bereiche und private Rückzugsräume harmonisch miteinander verbinden.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Team 7-Küche. Sie überzeugt mit zeitlosem Design und durchdachter Funktionalität. Die höhenverstellbare Arbeitsfläche aus Granit lässt sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen und kann wahlweise als Arbeitsfläche, Tisch oder Theke genutzt werden. Hochwertige Materialien und ergonomische Details verbinden sich hier mit besonderer Alltagstauglichkeit.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen zwei modern ausgestattete Bäder. Neben einem Wannenbad steht ein separates Duschbad zur Verfügung. Beide Bäder sind stilvoll gefliest und unterstreichen den gepflegten und zeitgemäßen Charakter der Wohnung.

Auch die Lage überzeugt auf besondere Weise: Urbanes Leben trifft hier auf die unmittelbare Nähe zu Natur und Wasser. Der Blick aus der Wohnung und insbesondere von den Balkonen richtet sich in Richtung Österreichpark und ins Grüne. In der laubfreien Jahreszeit eröffnet sich zudem ein besonderer Blick auf die Spree. Gleichzeitig sind die Deutsche Oper und die Wilmersdorfer Straße bequem zu Fuß erreichbar. Damit verbindet

die Wohnung kurze Wege, kulturelles Angebot, Natur und Wasser auf ideale Weise.

Mit der Energieeffizienzklasse A verfügt die Immobilie zudem über eine sehr gute energetische Qualität. Dies ist insbesondere im Hinblick auf steigende Energiekosten ein wichtiger Vorteil und trägt dazu bei, die laufenden Wohnkosten langfristig im Blick zu behalten.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände, Fahrräder und saisonale Utensilien. Ein überdachter Stellplatz mit Wallbox ergänzt das Angebot und bietet sowohl einen geschützten Abstellplatz als auch eine komfortable Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche, die hochwertige Ausstattung, die durchgängige Barrierefreiheit und eine Lage zwischen Stadt, Grün und Wasser.

Objektnummer: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Alles zum Standort

Diese außergewöhnlich großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 140 m² Wohnfläche vereint viel Raum, eine helle und freundliche Atmosphäre sowie eine hochwertige Ausstattung zu einem Zuhause mit besonderer Wohnqualität. Sie eignet sich ideal für Familien, die großzügiges Wohnen mit Komfort, Stil und einer gepflegten Umgebung verbinden möchten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine helle und einladende Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für die ganze Familie und lässt zugleich Raum für individuelle Gestaltungsideen. Die vollständige Barrierefreiheit sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein Aufzug ermöglicht den bequemen Zugang zur Wohnung.

Mittelpunkt des Wohnens ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der offen und einladend gestaltet ist und viel Raum für gemeinsame Mahlzeiten, gemütliche Abende und gesellige Stunden bietet. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen gleich zwei attraktive Möglichkeiten, den Alltag bei Frühstück, Kaffee oder zum entspannten Tagesausklang zu genießen.

Die geräumigen Kinderzimmer bieten viel Platz zum Spielen, Lernen und persönlichen Entfalten. Das separate Schlafzimmer überzeugt mit seiner großzügigen Fläche und schafft einen ruhigen Rückzugsort. So lassen sich gemeinschaftliche Bereiche und private Rückzugsräume harmonisch miteinander verbinden.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Team 7-Küche. Sie überzeugt mit zeitlosem Design und durchdachter Funktionalität. Die höhenverstellbare Arbeitsfläche aus Granit lässt sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen und kann wahlweise als Arbeitsfläche, Tisch oder Theke genutzt werden. Hochwertige Materialien und ergonomische Details verbinden sich hier mit besonderer Alltagstauglichkeit.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen zwei modern ausgestattete Bäder. Neben einem Wannenbad steht ein separates Duschbad zur Verfügung. Beide Bäder sind stilvoll gefliest und unterstreichen den gepflegten und zeitgemäßen Charakter der Wohnung.

Auch die Lage überzeugt auf besondere Weise: Urbanes Leben trifft hier auf die unmittelbare Nähe zu Natur und Wasser. Der Blick aus der Wohnung und insbesondere von den Balkonen richtet sich in Richtung Österreichpark und ins Grüne. In der laubfreien Jahreszeit eröffnet sich zudem ein besonderer Blick auf die Spree. Gleichzeitig sind die Deutsche Oper und die Wilmersdorfer Straße bequem zu Fuß erreichbar. Damit verbindet die Wohnung kurze Wege, kulturelles Angebot, Natur und Wasser auf ideale Weise.

Mit der Energieeffizienzklasse A verfügt die Immobilie zudem über eine sehr gute energetische Qualität. Dies ist insbesondere im Hinblick auf steigende Energiekosten ein wichtiger Vorteil und trägt dazu bei, die laufenden Wohnkosten langfristig im Blick zu behalten.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände, Fahrräder und saisonale Utensilien. Ein überdachter Stellplatz mit Wallbox ergänzt das Angebot und bietet sowohl einen geschützten Abstellplatz als auch eine komfortable Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche, die hochwertige Ausstattung, die durchgängige Barrierefreiheit und eine außergewöhnliche Lage zwischen Stadt, Grün und Wasser. Die Wohnung bietet damit ein großzügiges Raumangebot und zahlreiche Details, die den Alltag angenehm und komfortabel gestalten. Die Kombination aus zwei Balkonen, zwei Bädern, hochwertiger Küche, barrierefreiem Zugang und eigenem Stellplatz macht sie zu einer Immobilie, die sowohl den Bedürfnissen einer Familie als auch dem Wunsch nach dauerhaftem Wohnkomfort gerecht wird. Die Verbindung aus großzügigem Innenraum, grünem Ausblick und urbaner Infrastruktur verleiht diesem Zuhause eine besondere Atmosphäre. Ein Zuhause mit Stil.

Objektnummer: 26331031 - 10589 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: 26331031 - 10589 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