

Berlin - Charlottenburg

Sonnige 3-Zimmerwohnung mit Südbalkon

Property ID: 26176018



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

At a glance

Property ID	26176018	Purchase Price	379.000 EUR
Living Space	ca. 75 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Balcony
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		

Property ID: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	District heating
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

The property



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

Property ID: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

The property



Property ID: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

The property



Property ID: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

The property



Property ID: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

The property



Property ID: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

The property



Property ID: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

The property



Property ID: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

A first impression

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines Wohnhauses aus den 1970er Jahren in zentraler Lage der Otto-Suhr-Allee, unweit des Rathauses Charlottenburg.

Die Wohnung verfügt über rund 75 m² Wohnfläche und umfasst drei gut geschnittene Zimmer. Das großzügige Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und bietet Zugang zu einem Balkon mit schönem Ausblick. Eine Klimaanlage sorgt hier auch an warmen Tagen für angenehmen Wohnkomfort.

Die Ausstattung präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Auf der Hofseite wurden die Fenster vor etwa zehn Jahren erneuert. Der Laminatboden wurde vor rund drei Jahren verlegt. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Ein Aufzug bringt Sie bequem bis in die Etage; die Wohnung ist über eine zusätzliche halbe Treppe erreichbar.

Das monatliche Wohngeld beträgt 380 €.

Besonders hervorzuheben sind der sonnige Südbalkon, die klimatisierte Wohnsituation sowie die zentrale und zugleich etablierte Lage in Charlottenburg.

Die Umgebung rund um das Rathaus Charlottenburg zählt zu den gefragten Wohnlagen im Berliner Westen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel und kulturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Gerne stellen wir Ihnen diese Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Property ID: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

Details of amenities

Ausstattungsmerkmale im Überblick

- ca. 75 m² Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Aufzug bis zur Etage, anschließend halbe Treppe zur Wohnung
- Südbalkon mit schönem Ausblick
- Großzügiges Wohnzimmer mit Südausrichtung
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Laminatboden, vor ca. drei Jahren erneuert
- Hofseitige Fenster, vor ca. zehn Jahren erneuert
- Beheizung über Fernwärme
- Wohnhaus aus den 1970er Jahren
- Monatliches Wohngeld: 380 €

Besondere Merkmale

- Sonnige Süd-Ausrichtung von Wohnzimmer und Balkon
- Angenehmer Wohnkomfort durch Klimaanlage
- Gepflegter Zustand
- Zentrale Lage nahe Rathaus Charlottenburg

Property ID: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

All about the location

Die Wohnung befindet sich in der Otto-Suhr-Allee 120 in Charlottenburg, einer der traditionsreichsten und gefragtesten Wohnlagen im Berliner Westen. Die Umgebung rund um das Rathaus Charlottenburg verbindet urbanes Leben mit einer gewachsenen Infrastruktur und einer hohen Wohnqualität.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie vielfältige Dienstleistungsangebote. Die nahegelegene Wilmersdorfer Straße mit ihren Geschäften und dem Einkaufszentrum Wilma bietet ein umfassendes Angebot und ist bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Station Richard-Wagner-Platz (U7) sowie mehrere Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Deutsche Oper, der Kurfürstendamm und das Schloss Charlottenburg sind schnell erreichbar.

Für Erholung im Grünen bieten der Schlosspark Charlottenburg und die Uferwege entlang der Spree attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Die Lage zeichnet sich durch ihre zentrale Position, die sehr gute Anbindung und das gewachsene Charlottenburger Umfeld aus und bietet damit beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen in einer der etablierten Berliner Wohnlagen.

Property ID: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

Other information

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.

Property ID: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin

Tel.: +49 30 - 37 44 334 0

E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com