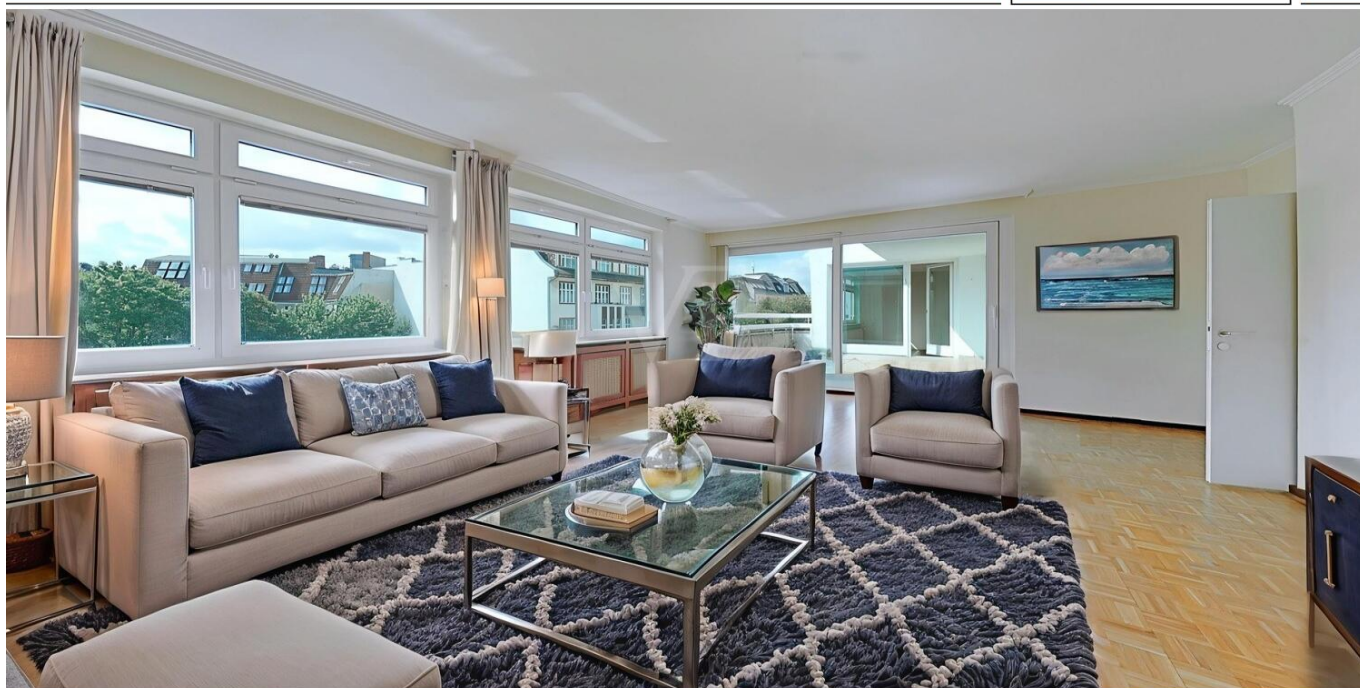


Berlin – Charlottenburg

Ático luminoso en una ubicación privilegiada de la ciudad con ascensor y gran terraza orientada al sur.

Número de propiedad: 25176035



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 989.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 149,2 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

De un vistazo

Número de propiedad	25176035
Superficie habitable	ca. 149,2 m ²
Piso	5
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	2
Año de construcción	1969

Precio de compra	989.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 6 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	16.11.2028
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	97.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propiedad



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

Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propiedad

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



Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propiedad



IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienkreditvermittlung (BK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

WIR BIETEN IHNEN:

BUDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



www.vp-finance.de

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Una primera impresión

Amplio ático con una soleada terraza orientada al sur. Este encantador ático (5.^a planta) es fácilmente accesible en ascensor. Ubicado en un edificio de apartamentos bien cuidado que data de 1969, ofrece aproximadamente 130 m² de espacio habitable, ofreciendo un hogar espacioso y confortable muy cerca de Kurfürstendamm. El apartamento presume de una ubicación céntrica a la vez que mantiene una tranquilidad excepcional. Cuenta con tres habitaciones y destaca por su cuidada distribución. El corazón del apartamento es el salón-comedor de planta abierta con acceso a la terraza soleada orientada al sur, ideal para relajarse al aire libre o recibir invitados. El salón de aproximadamente 40 m² es especialmente destacable, con una luminosidad excepcional y amplias vistas. El tranquilo dormitorio, orientado al norte, proporciona un agradable frescor en los días cálidos y es el refugio perfecto. Un vestidor independiente se encuentra convenientemente ubicado junto al dormitorio. Una habitación adicional puede utilizarse como habitación infantil, habitación de invitados o despacho, según sus necesidades. Dos modernos baños ofrecen mayor comodidad: uno con ducha y el otro con bañera, ideales para empezar el día con energía o relajarse por la noche. La cocina, de amplio espacio, ofrece amplio espacio para sus creaciones culinarias. Un moderno sistema de calefacción urbana garantiza una distribución uniforme y eficiente del calor en todas las estancias. Sin duda, lo más destacado es la espaciosa terraza. Ofrece numerosas posibilidades de diseño individual, ya sea para relajarse, disfrutar del jardín o disfrutar de agradables veladas con amigos. La ubicación cuenta con excelentes conexiones de transporte y está cerca de tiendas, colegios y una gran variedad de actividades de ocio. Los alrededores ofrecen un ambiente agradable con una infraestructura excepcional y a poca distancia de todos los servicios. Además, cuenta con una bodega privada y prácticos espacios comunes, como un trastero y un cuarto de secado para bicicletas. El apartamento también dispone de amplio espacio de almacenamiento. Se puede alquilar una plaza de aparcamiento. El apartamento, reformado por última vez en 2020, se encuentra en un estado atractivo, aunque necesita reforma. ¿Busca una casa nueva con mucho espacio, dos baños y una soleada zona exterior en una ubicación privilegiada? ¡Compruébelo usted mismo con una visita! ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Detalles de los servicios

- 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 Einbauschrack)
- 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

Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Todo sobre la ubicación

Diese Wohnlage ist eine der gefragtesten im Herzen von Charlottenburg, die den Berlinern als gutbürgerlicher Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur bekannt ist.

Sie verfügt sowohl über einen direkten Anschluss an zahlreiche Buslinien als auch an das Netz der Berliner S- und U-Bahn. S- und U-Bahnstationen sind fußläufig zu erreichen: ca. 400 Meter bis zum S-Bahnhof Charlottenburg, ca. 300 Meter zum U-Bahnhof + Bus Adenauerplatz, ca. 500 Meter zum Kurfürstendamm. Als Autofahrer profitieren Sie von der Nähe zur Stadtautobahn.

Ebenso fußläufig erreichbar sind viele kleinere individuelle Boutiquen und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Der nahegelegene Ku'Damm, einer der beliebtesten Shoppingmeilen Berlins, bietet Ihnen ideale Einkaufsmöglichkeiten. Mit dem Bus sind Sie in wenigen Minuten am KaDeWe.

Das Naherholungsgebiet rund um den Lietzensee befindet sich in weniger als 1,5 km Entfernung, lohnenswert für einen netten Spaziergang.

Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin

Tel.: +49 30 - 37 44 334 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com