

Berlin - Charlottenburg

# Über den Dächern Berlins – Ein Zuhause mit Weitblick und außergewöhnlichem Raumgefühl

Número de propiedad: 26178004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

**Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg**

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

Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

## De un vistazo

Número de propiedad	26178004	Precio de compra	890.000 EUR
Superficie habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Piso	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	2026
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1986	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	141.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.11.2027	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

## La propiedad



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

2026

Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

## La propiedad

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Berlin



Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

FOCUS **MONEY**

**HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT**

**VON POLL IMMOBILIEN**

11 weitere Anbieter  
erhielten die Note Sehr Gut  
Im Test: 44 Immobilien-  
makler in Deutschland

Ausgabe 9/2025



Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

## La propiedad



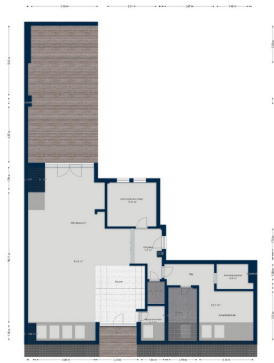
Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26178004 - 10713 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: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg**

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich großzügige, frisch sanierte Dachgeschosswohnung in äußerst zentraler Lage. Die Immobilie wurde im Jahr 1986 erbaut und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Beheizt wird sie über Fernwärme, was für ein angenehmes und gleichmäßiges Wohnklima sorgt.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einem einladenden, lichtdurchfluteten Eingangsbereich und einem offenen, freundlichen Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für eine helle und angenehme Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit Kamin, der eine behagliche Wohnatmosphäre schafft. Die offene Gestaltung sowie Einbauschränke bieten viel Raum für individuelle Einrichtungsideen und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Einbauküche ist sehr gut ausgestattet und harmonisch in den Essbereich integriert – ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Das Badezimmer ist hell und großzügig gestaltet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt den Komfort.

Die Schlaf- und Arbeitszimmer sind gut geschnitten, lichtdurchflutet und vielseitig nutzbar. Ein separates Ankleidezimmer mit deckenhohen Einbauschränken bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit weitem Blick über die Stadt, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine weitere kleinere Dachterrasse bietet zusätzlichen privaten Außenraum.

Die Wohnung überzeugt insgesamt durch ihren großzügigen Schnitt, die frische Sanierung und vor allem durch ihre vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Stadtmenschen, die urbanes Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

Die sehr zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV sowie vielfältigen Freizeitangeboten.

Diese Immobilie verbindet Licht, Raum und Lage zu einem harmonischen Gesamtbild und bietet viel Potenzial für individuelle Wohnideen.

**Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die Immobilie liegt im schönen Berliner Stadtteil Wilmersdorf im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Diese Straße ist Teil eines Wohngebiets, das durch seine charmante Atmosphäre und die gut erhaltene Architektur des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts geprägt ist.**

**Die Umgebung bietet eine Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern, die von reich verzierten Altbauten bis hin zu moderneren Gebäuden reicht. Die Straße ist von breiten Bürgersteigen gesäumt, die zum Spazieren und Flanieren einladen.**

**In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Geschäfte, Supermärkte, Cafés und Restaurants. Auch Parks und Grünflächen, wie der Wilmersdorfer Volkspark, sind nicht weit entfernt, was die Gegend besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber macht.**

**Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit verschiedenen U-Bahn- und Buslinien, die in der Nähe verkehren und eine einfache Erreichbarkeit anderer Teile der Stadt ermöglichen.**

**Über die nah angrenzende Stadtautobahn erreichen Sie sowohl den Berliner Norden, als auch den Süden in wenigen Minuten.**

**Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

**E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**