

Berlin – Charlottenburg

Appartement penthouse baigné de lumière,  
idéalement situé en centre-ville, avec ascenseur et  
grande terrasse exposée plein sud.

CODE DU BIEN: 25176035



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

PRIX D'ACHAT: 989.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## En un coup d'œil

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN             | 25176035                 |
| Surface habitable        | ca. 149,2 m <sup>2</sup> |
| Etage                    | 5                        |
| Pièces                   | 3                        |
| Chambres à<br>coucher    | 1                        |
| Salles de bains          | 2                        |
| Année de<br>construction | 1969                     |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                    | 989.000 EUR                                                                           |
| Type                            | Attique                                                                               |
| Commission pour le<br>locataire | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisation /<br>Rénovation   | 2020                                                                                  |
| État de la propriété            | Bon état                                                                              |
| Surface de plancher             | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Aménagement                     | Terrasse, WC invités,<br>Bloc-cuisine                                                 |

CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.11.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 97.00 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1969                                        |

CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



# 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

CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



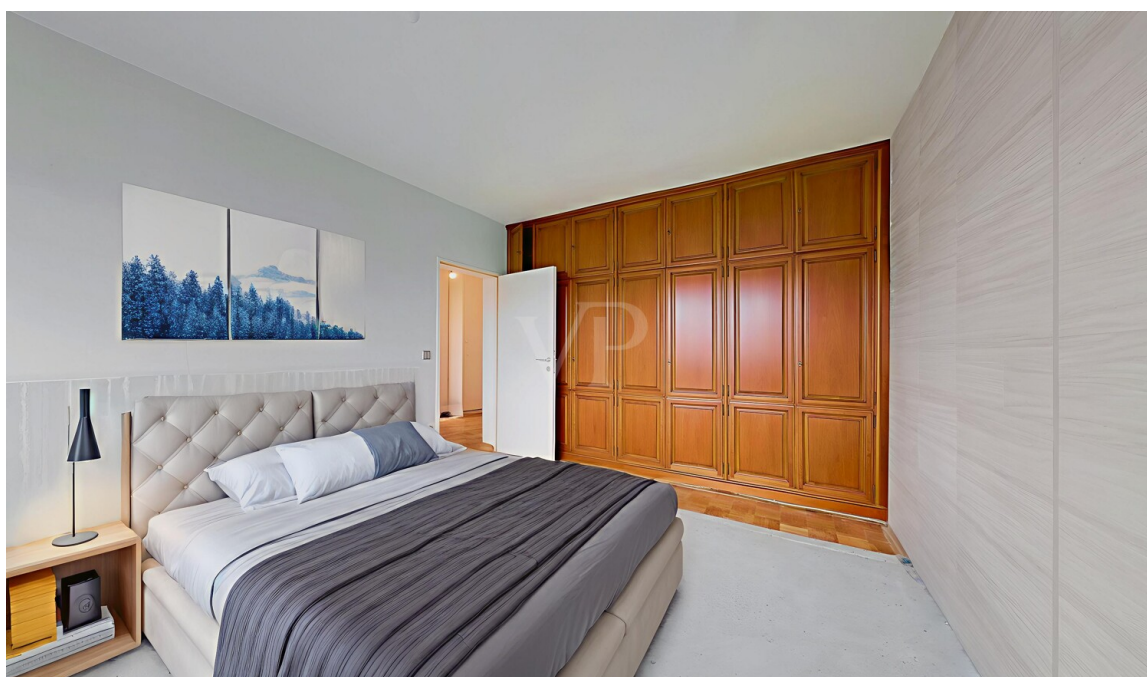
CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## La propriété

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://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



CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



**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](mailto: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](http://www.vp-finance.de)

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg**

## Une première impression

Spacieux penthouse avec terrasse ensoleillée exposée plein sud. Ce charmant appartement-terrasse (5e étage) est facilement accessible par ascenseur. Situé dans un immeuble bien entretenu datant de 1969, il offre environ 130 m<sup>2</sup> de surface habitable, constituant un logement spacieux et confortable à proximité immédiate du Kurfürstendamm. L'appartement bénéficie d'un emplacement central tout en préservant une tranquillité remarquable. Il se compose de trois pièces et séduit par son agencement bien pensé. Le cœur de l'appartement est un espace de vie ouvert comprenant un salon et une salle à manger, donnant sur une terrasse ensoleillée exposée plein sud – idéale pour se détendre en plein air ou recevoir des invités. Le salon d'environ 40 m<sup>2</sup> est particulièrement remarquable, offrant une belle luminosité et une vue imprenable. La chambre, calme et exposée au nord, bénéficie d'une agréable fraîcheur lors des chaudes journées et constitue un véritable havre de paix. Un dressing séparé est idéalement situé à côté de la chambre. Une pièce supplémentaire peut être aménagée selon vos besoins en chambre d'enfant, chambre d'amis ou bureau. Deux salles de bains modernes offrent un confort optimal : l'une avec douche, l'autre avec baignoire – idéales pour bien commencer la journée ou se détendre dans un bain le soir. La cuisine spacieuse offre un vaste espace pour vos créations culinaires. Un système de chauffage urbain moderne assure une répartition homogène et écoénergétique de la chaleur dans toutes les pièces. Le point fort indéniable : la terrasse spacieuse. Elle offre de nombreuses possibilités d'aménagement personnalisé – pour se détendre, jardiner ou passer d'agréables soirées entre amis. L'emplacement bénéficie d'excellentes liaisons de transport et de la proximité des commerces, des écoles et de nombreuses activités de loisirs. Le quartier offre un cadre de vie agréable avec une infrastructure remarquable et un accès rapide à toutes les commodités. Parmi les autres atouts, citons une cave privative et des espaces communs pratiques tels qu'un local à vélos et un séchoir. De nombreux rangements sont également disponibles dans l'appartement. Une place de parking peut être louée. L'appartement a été rénové en 2020 et se présente dans un état attrayant, mais nécessite quelques travaux de rénovation. Vous recherchez un logement neuf spacieux, avec deux salles de bains, un espace extérieur ensoleillé et un emplacement privilégié ? Venez le découvrir ! Nous attendons votre demande avec intérêt !

CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Détails des commodités

- 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 m<sup>2</sup>
- die Wohnung ist renovierungsbedürftig

**CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin

Tel.: +49 30 - 37 44 334 0

E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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