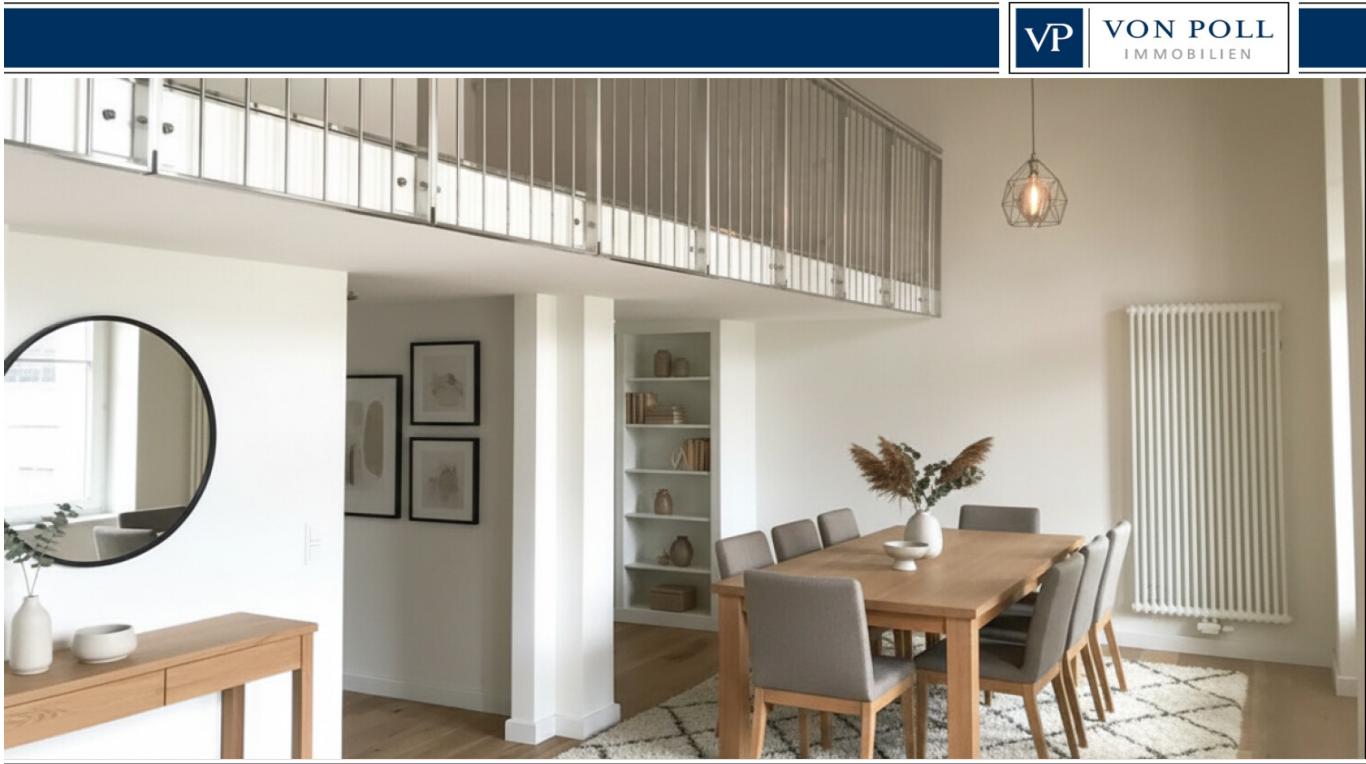


Berlin – Charlottenburg

## Le charme historique rencontre le confort moderne dans un espace généreux de 75 m<sup>2</sup>.

**CODE DU BIEN: 25176046**



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

**PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25176046 - 10585 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: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25176046	Prix d'achat	549.000 EUR
Surface habitable	ca. 75,6 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2018
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	2018	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

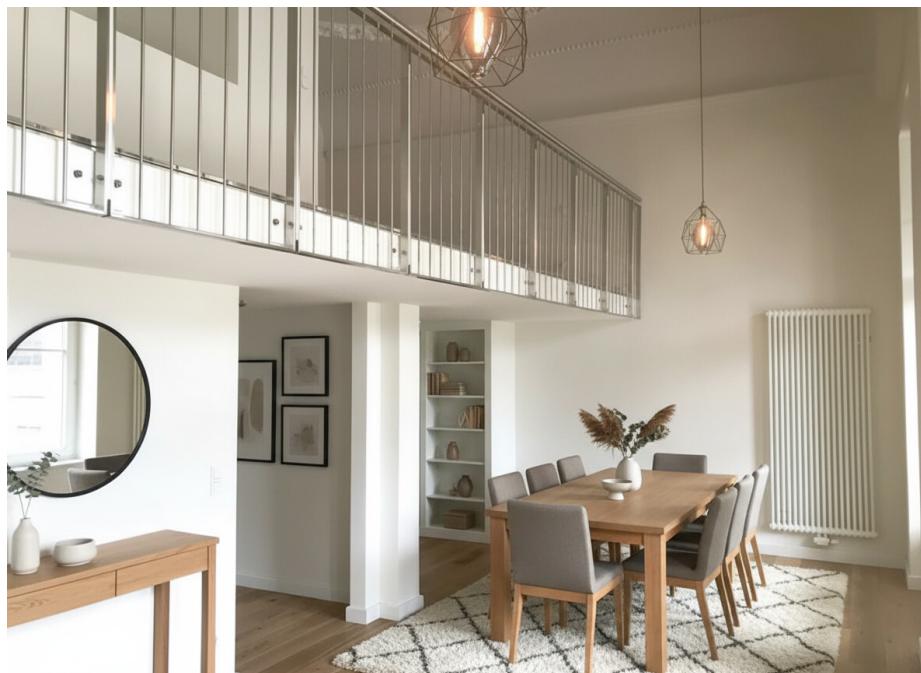
**CODE DU BIEN: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	45.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für

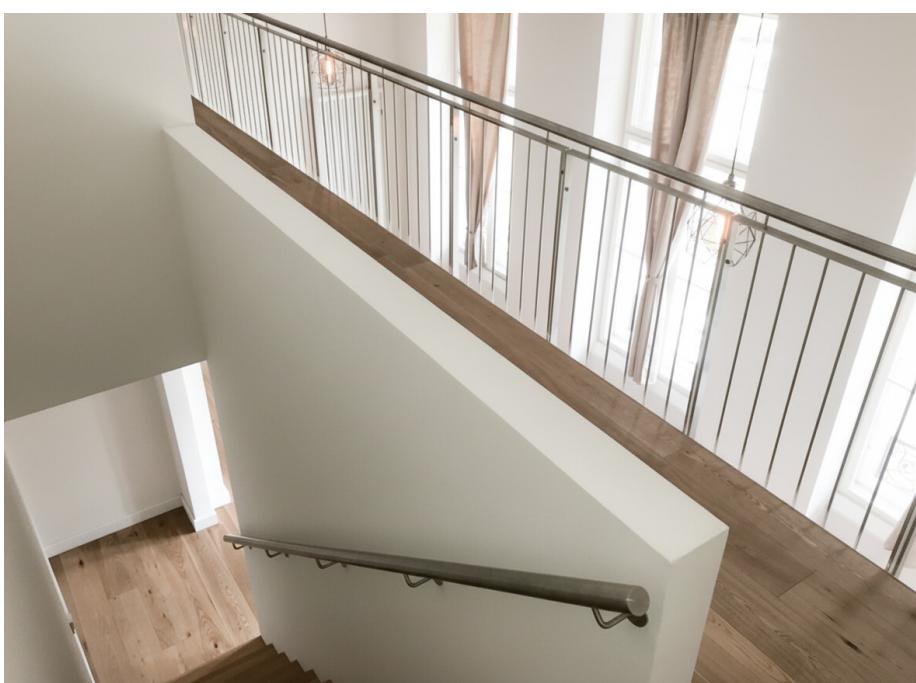
**von Poll Immobilien  
City-West**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

CODE DU BIEN: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La propriété



**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

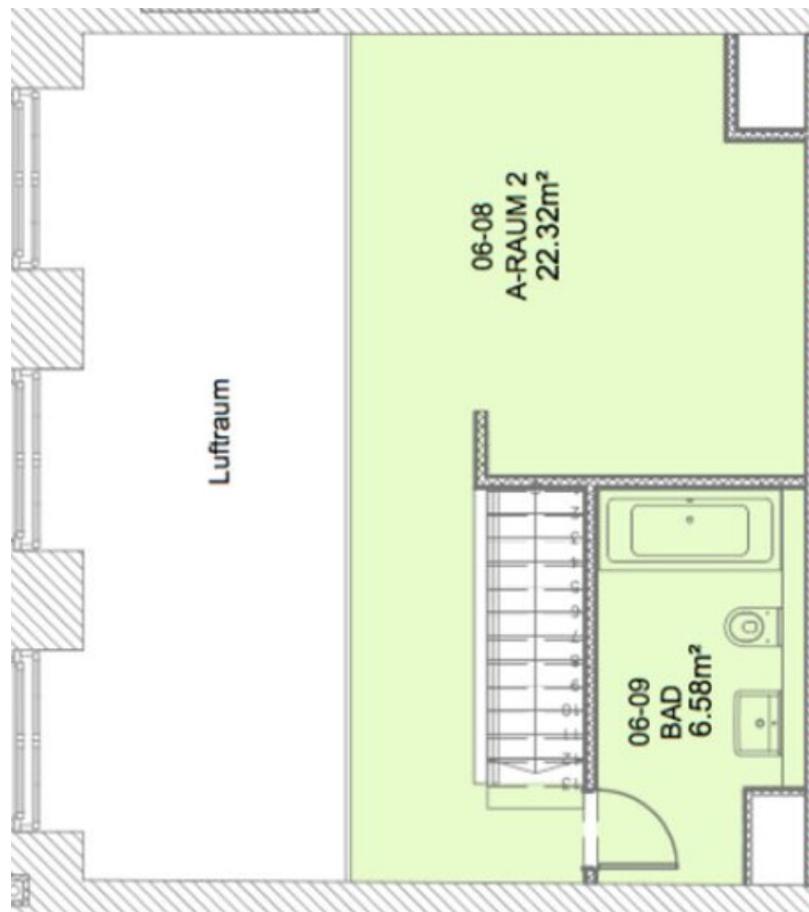
Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

faz.net/begehrteste-produkte-services

CODE DU BIEN: 25176046 - 10585 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: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg**

## Une première impression

Nous vous présentons un appartement unique situé dans un immeuble classé, entièrement rénové et modernisé entre 2016 et 2018 en étroite collaboration avec les autorités chargées de la conservation du patrimoine. Idéalement situé en centre-ville, à proximité du campus de Charlottenburg et de ses universités, instituts de recherche et nombreuses entreprises, cet appartement allie le charme de l'ancien au confort moderne et offre environ 75 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux. En excellent état, il présente une architecture moderne et des finitions haut de gamme. De grandes baies vitrées inondent les pièces de lumière naturelle, créant une atmosphère agréable. Son agencement fonctionnel conviendra parfaitement aux personnes seules comme aux couples recherchant confort et style. Le vaste séjour, véritable cœur de l'appartement, invite à la détente. Les espaces salon et salle à manger, décloisonnés, s'enchaînent harmonieusement. La mezzanine, avec sa salle de bain privative, offre un espace de tranquillité. Classé monument historique, l'immeuble a fait l'objet d'une démarche particulièrement durable pour la préservation de sa structure d'origine. La rénovation complète de 2018 a porté sur tous les espaces essentiels de la propriété et garantit un confort de vie moderne tout en préservant sa valeur. Son emplacement bénéficie d'une excellente infrastructure : commerces, transports en commun et loisirs sont facilement accessibles. Situé dans un quartier résidentiel établi, cet appartement offre à la fois le dynamisme de la vie urbaine et une grande intimité. Ce bien allie le charme de l'ancien au confort moderne et représente une opportunité rare de vivre dans un immeuble classé doté d'équipements contemporains. Découvrez par vous-même les atouts de cet appartement et prenez rendez-vous pour une visite. Nous serons ravis de vous renseigner.

**CODE DU BIEN: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg**

## Détails des commodités

- Hochwertiger Parkettboden
- 3fach-Verglasung
- Einbauküche
- Bodentiefe Fenster
- Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftsgarten im Hofbereich mit Springbrunnen

**CODE DU BIEN: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg**

## Tout sur l'emplacement

Charlottenburg, als einer der begehrtesten Stadtteile Berlins, besticht durch seine internationale Ausstrahlung und exzellente Infrastruktur. Die Kombination aus sicherem Wohnumfeld, moderatem Bevölkerungswachstum und einer lebendigen, weltoffenen Gemeinschaft macht diesen Standort besonders attraktiv für anspruchsvolle Bewohner aus aller Welt. Die Nähe zu bedeutenden Wirtschafts- und Forschungszentren sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Flughäfen unterstreichen die globale Vernetzung und Lebensqualität, die Charlottenburg bietet.

Der Bezirk Charlottenburg selbst präsentiert sich als ein etabliertes und vielfältiges Wohngebiet mit einer harmonischen Mischung aus Berufstätigen, Senioren und einer internationalen Bevölkerung von rund 30 %. Die hohe Sicherheit und die gepflegte urbane Atmosphäre schaffen ein exklusives Lebensgefühl, das durch behutsame Stadtentwicklung und nachhaltige Modernisierung weiter veredelt wird. Hier trifft urbaner Komfort auf kulturelle Vielfalt, was den Stadtteil zu einem bevorzugten Wohnort für internationale Familien und Fachkräfte macht.

In unmittelbarer Nähe finden sich erstklassige Bildungseinrichtungen, darunter renommierte Kindergärten und internationale Hochschulzentren, die einen idealen Rahmen für eine weltoffene Erziehung und akademische Entwicklung bieten. Die fußläufig erreichbaren Gesundheitszentren und Facharztpraxen gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung auf höchstem Niveau. Für die kulinarischen und gesellschaftlichen Ansprüche steht eine Vielfalt an exquisiten Cafés, Restaurants und Bars bereit, die zum Genießen und Verweilen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der U-Bahn-Station Ernst-Reuter-Platz nur 5 Minuten zu Fuß entfernt sowie mehreren nahegelegenen Buslinien, ermöglicht eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Berlin und darüber hinaus.

Für internationale Bewohner bietet Charlottenburg somit nicht nur ein sicheres und komfortables Zuhause, sondern auch eine lebendige, global vernetzte Gemeinschaft mit optimaler Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Diese Kombination macht den Standort zu einer herausragenden Wahl für alle, die Wert auf eine elegante, weltoffene Lebensweise legen.

**CODE DU BIEN: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25176046 - 10585 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)