

Berlin – Charlottenburg

Charmanter Altbauflair mit Kamin, Balkon und Hofgartenblick

CODE DU BIEN: 26176003



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.200 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 65 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26176003 - 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: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26176003	Prix de loyer	1.200 EUR
Surface habitable	ca. 65 m ²	Coûts supplémentaires	60 EUR
Etage	3	Type	Etage
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1906	Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	25.02.2030	Consommation finale d'énergie	115.21 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1906

CODE DU BIEN: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propriété



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
City-West

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

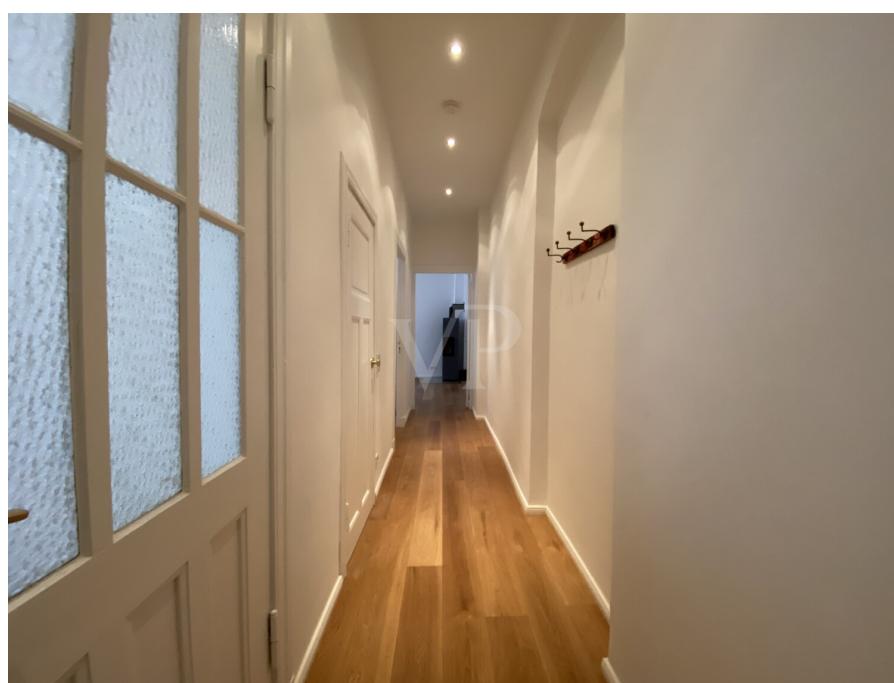
CODE DU BIEN: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propriété



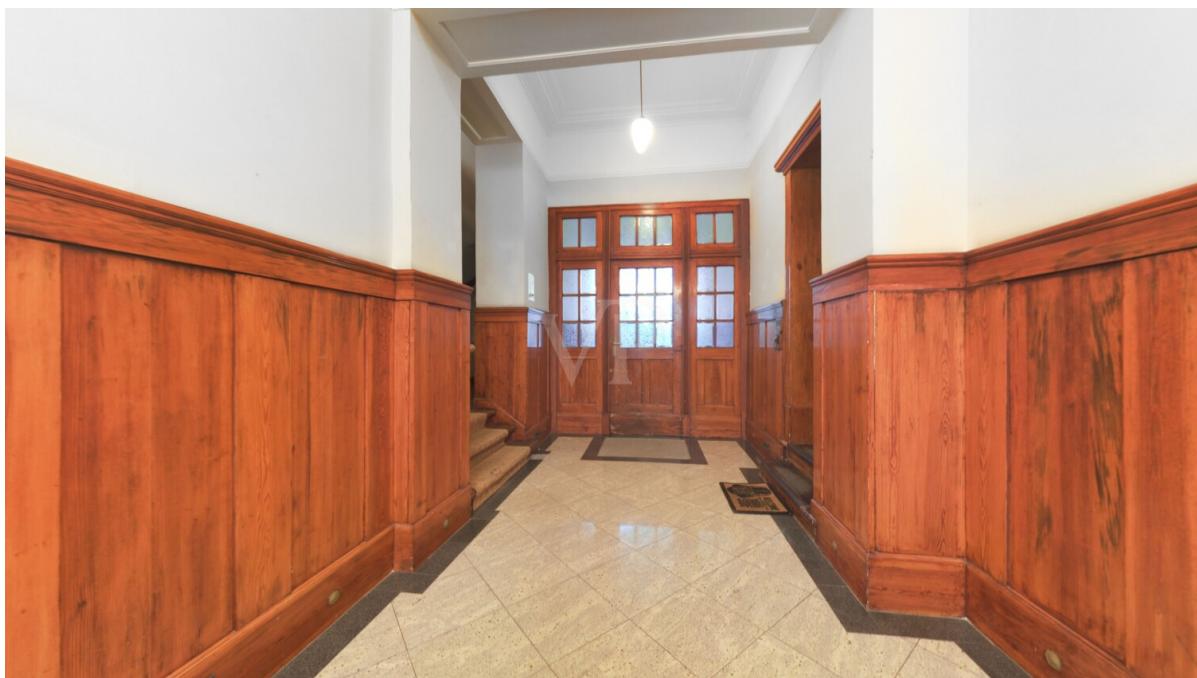
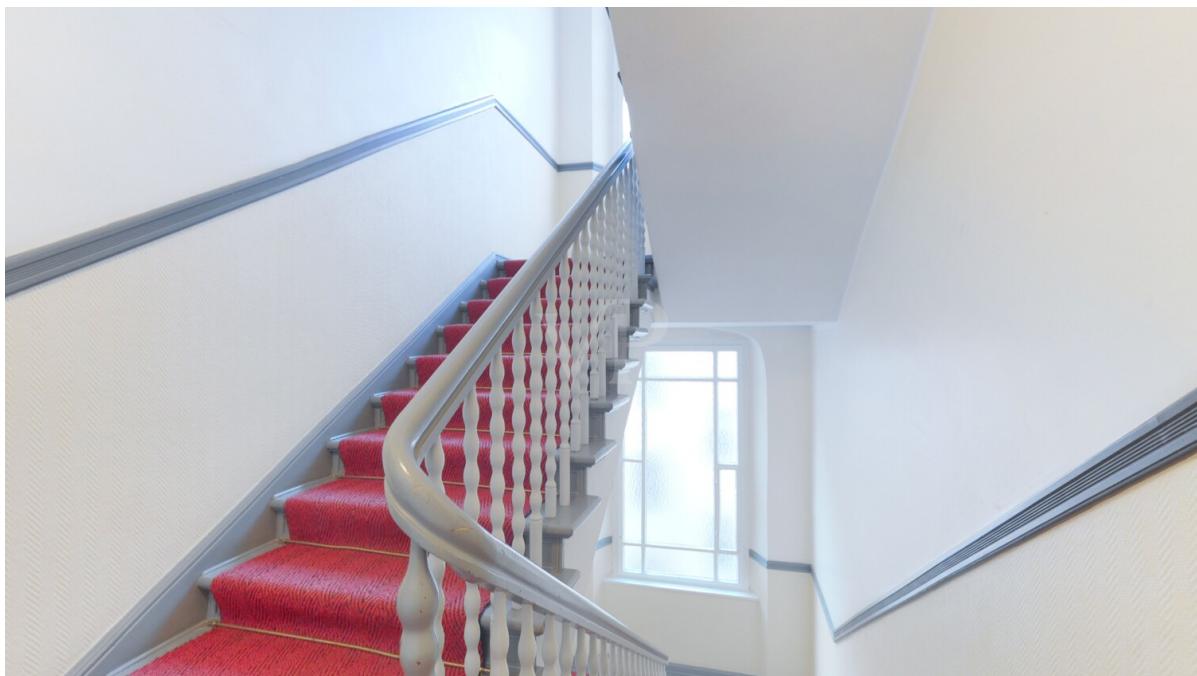
CODE DU BIEN: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La propriété



F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER

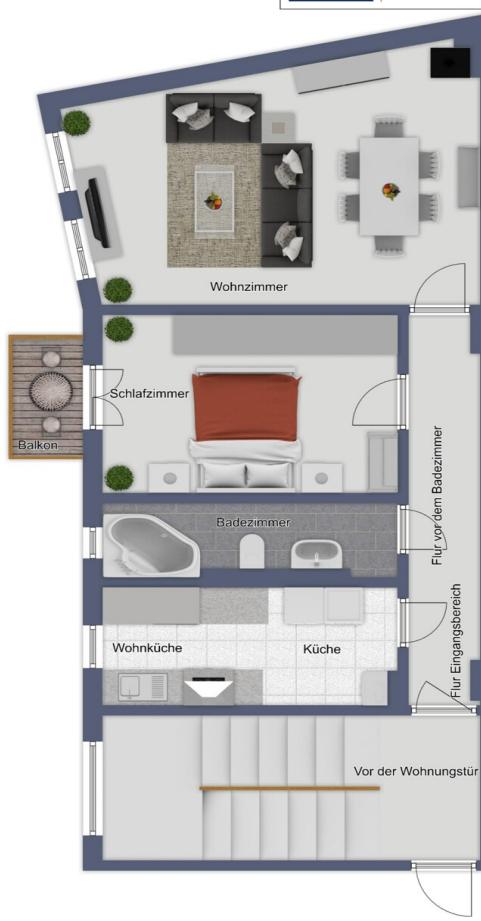
VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

CODE DU BIEN: 26176003 - 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: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese gepflegte und stilvoll sanierte Wohnung befindet sich im 3. OG des Gartenhauses eines im Jahr 1906 erbauten Wohnhauses. Das Gebäude präsentiert den Charme der historischen Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Immobilie wurde im Jahr 2025 umfassend modernisiert und erstrahlt nun in neuem Glanz. Besonders hervorzuheben sind zahlreiche liebevoll aufgearbeitete Originaldetails wie die historischen Fenster und Beschläge, die zusammen mit neu verlegten, versiegelten Dielenböden und modernen Ausstattungselementen ein stimmiges Gesamtbild schaffen. Der Grundriss ist durchdacht und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie vorbei an der gut gestalteten Wohnküche direkt zu einem kleineren Schlafzimmer. Dieses bietet direkten Zugang zu einem Balkon mit Blick in den ruhigen, gepflegten Hofgarten – gut geeignet, um morgens die frische Luft zu genießen oder abends den Tag ausklingen zu lassen. Es ist mit einem Doppelbett, Regal und Kleiderschrank ausgetattet.

Das zweite, größere Zimmer, kann flexibel als Hauptzimmer mit einem großzügigen Wohn- und Arbeitsbereich genutzt werden. Es zeichnet sich durch besondere Behaglichkeit aus. Hier sorgt ein heizbarer Kamin im Winter für angenehme Wärme und Gemütlichkeit – ideal zum Entspannen oder für anregende Gespräche mit Gästen.

Die Einbauküche ist bereits integriert und mit allen wichtigen Geräten ausgestattet, sodass Sie direkt mit dem Kochen beginnen können. Die Küche überzeugt durch funktionales Design und lässt keine Wünsche offen.

Eine Gasetagenheizung sorgt in allen Räumen für behagliche Temperaturen. Die Elektrik wurde im Zuge der Sanierung fachgerecht erneuert, sämtliche Wände sind gespachtelt und gestrichen. Historische Türen und Fenster, mit ihren stilvollen Beschlägen, verleihen der Wohnung einen einzigartigen Charakter.

Die Kombination aus zeitgemäßen Annehmlichkeiten und charmanten Altbaudetails macht dieses Angebot gleichermaßen für Singles oder Paare interessant. Durch die sofortige Nutzbarkeit der Einbauküche und die Teilmöblierung können Sie direkt mit dem Einleben beginnen.

Überzeugen Sie sich selbst von der gelungenen Kombination aus Tradition, moderner Ausstattung und einem harmonischen Wohngefühl. Gerne senden wir Ihnen weitere



VON POLL
REAL ESTATE

Informationen oder laden Sie zu einem Besichtigungstermin vor Ort ein. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

CODE DU BIEN: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Détails des commodités

Wohnung im Seitenglügel mit gepflegtem Garten

Lage: 3. OG mit Blick in den offenen Hofgarten

1 Einbauküche mit Fliesenboden und Sitzgelegenheit

1 Schlafzimmer mit Balkon, Doppelbett, Regal und Kleiderschrank

1 Badezimmer (gefliest) mit neuwertiger Eckbadewanne

1 großes Wohnzimmer mit Arbeitsbereich (Schreibtisch) und Kamin

Fußboden und Fenster wurden aufgearbeitet

Neu verlegte und ökologisch versiegelte Dielen im Wohnbereich

Türen und Fenster verfügen fast alle über historische Beschläge (Ausnahme: Fenster in Küche u. Bad)

Gespachtelte u. neu gestrichene Wände

Erneuerte Elektrik

Ein beheizbarer Kamin (Sept. - Apr.)

CODE DU BIEN: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Tout sur l'emplacement

Die Lage ist ruhig, aber dennoch zentral. In unmittelbarer Nähe finden sich sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfs wie zahlreiche Restaurants, Bars, Apotheken, Ärzte, Grundschulen, KITAs, aber auch Kinos, Galerien, Theater usw. Die öffentliche Anbindung ist ideal: in wenigen Minuten erreichen Sie den S-Bahnhof Charlottenburg oder die U-Bahnlinie U7 am Adenauerplatz oder an der Wilmersdorfer Straße sowie zahlreiche Busse.

CODE DU BIEN: 26176003 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 115.21 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 26176003 - 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

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

www.von-poll.com