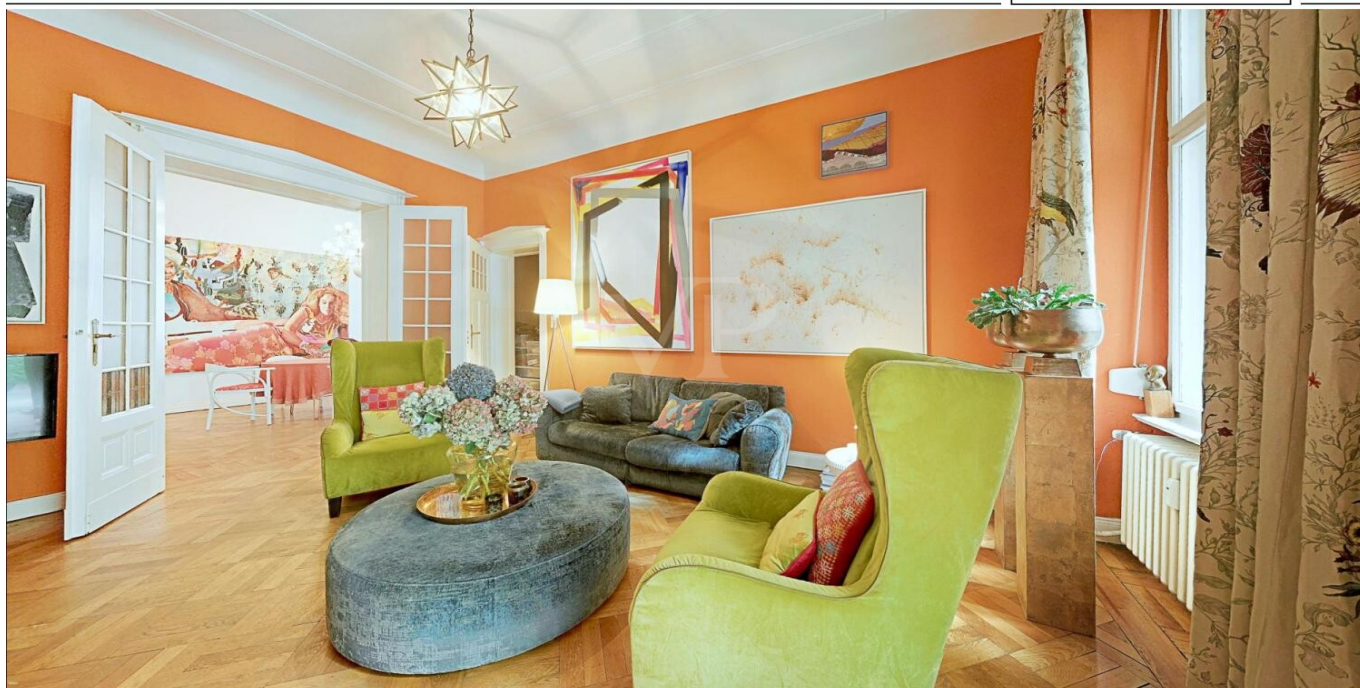


Berlin – Charlottenburg

Le petit havre de paix de Björn Kroner - un refuge chaleureux au cœur de Charlottenburg...

CODE DU BIEN: 25176039-1



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 845.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

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

CODE DU BIEN: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25176039-1
Surface habitable	ca. 114 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1910

Prix d'achat	845.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

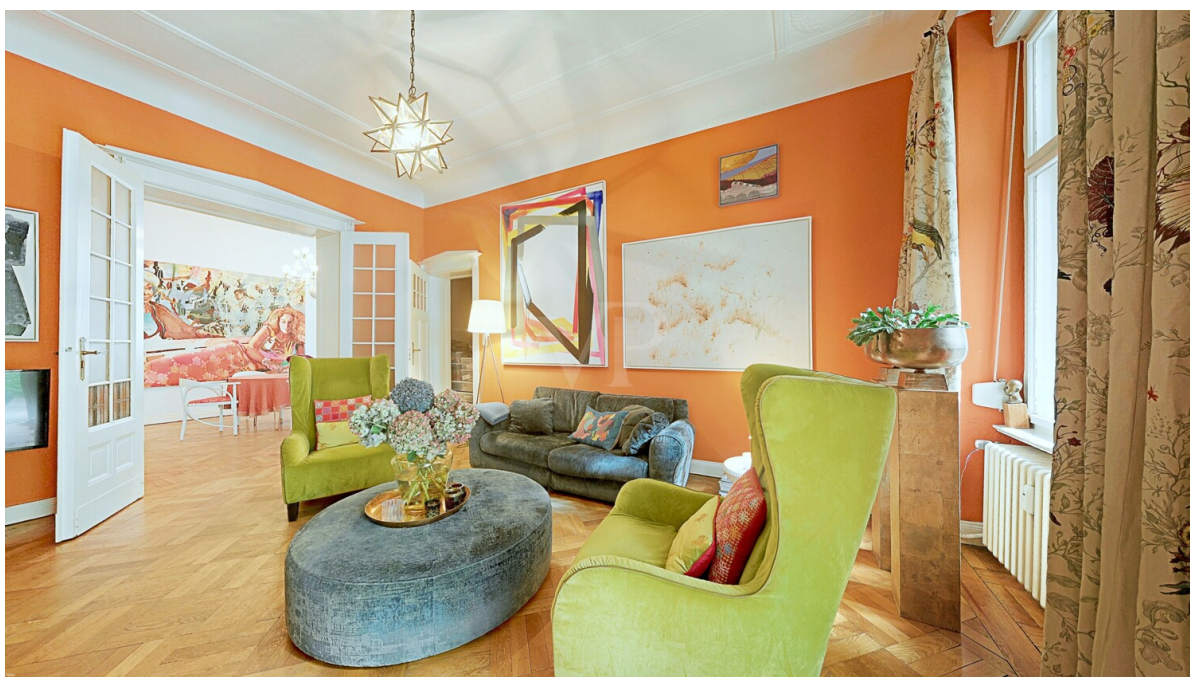
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	23.05.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	133.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1908

CODE DU BIEN: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

La propriété



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



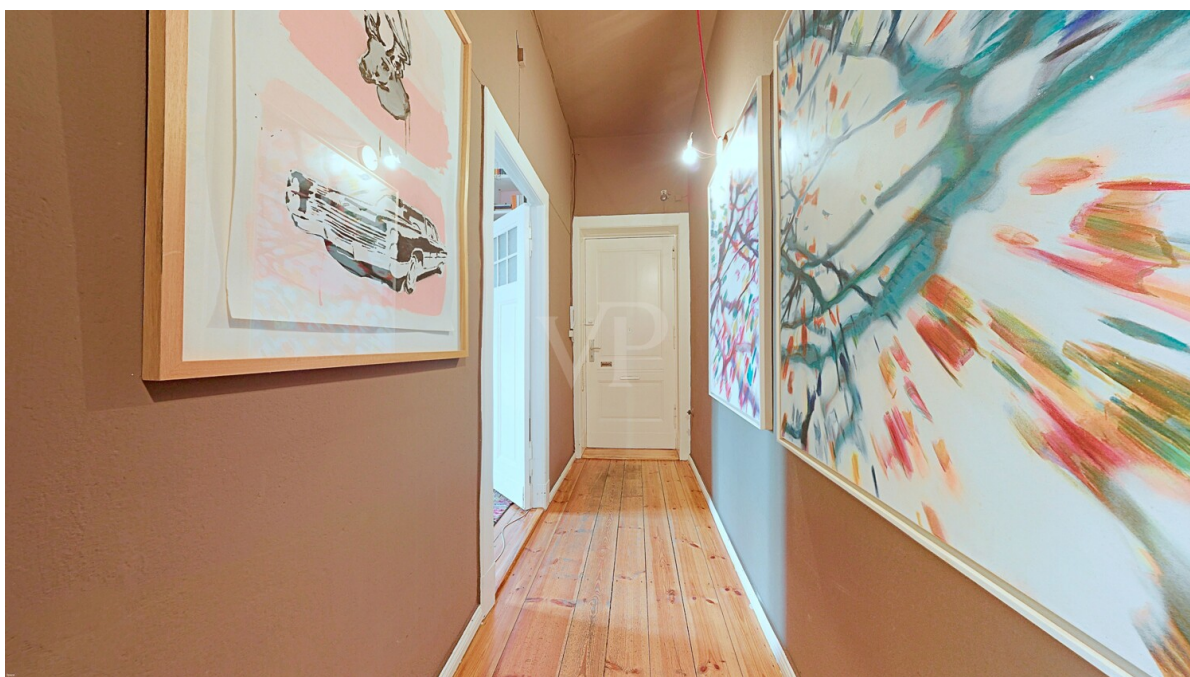
Höchstnote für
**von Poll Immobilien
City-West**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

CODE DU BIEN: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

La propriété



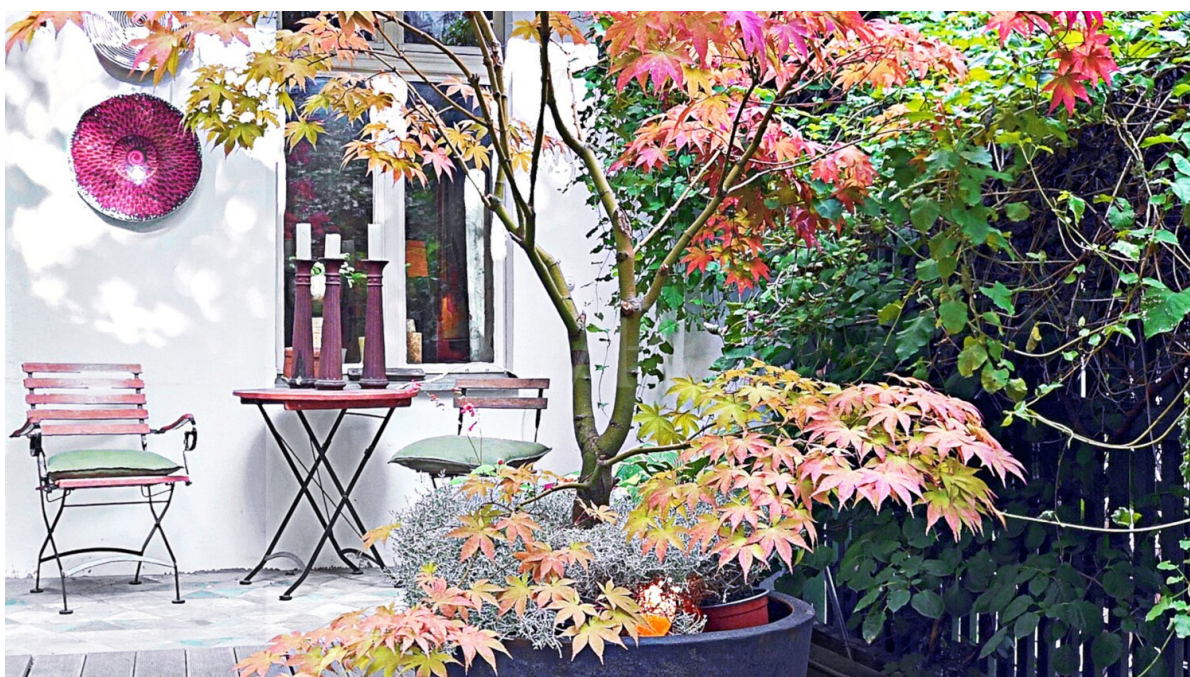
CODE DU BIEN: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

La propriété



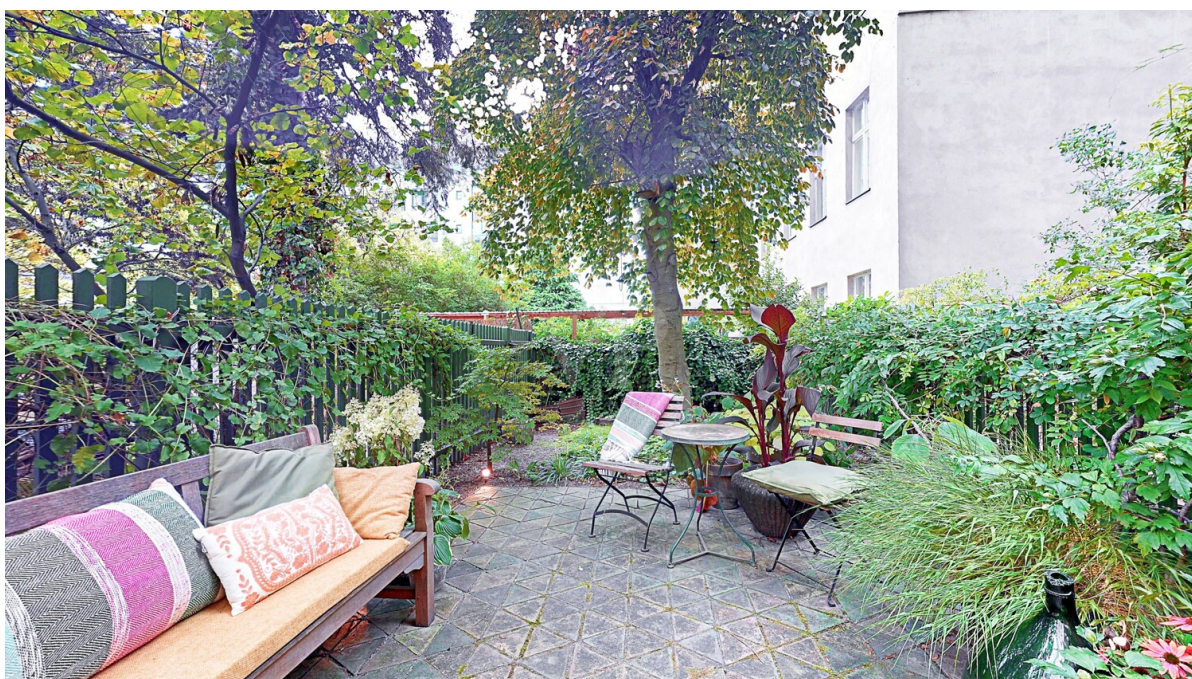
CODE DU BIEN: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25176039-1 - 10627 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: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Une première impression

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 114 m² präsentiert sich als gelungene Verbindung aus zeitloser Eleganz und komfortabler Moderne. Im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1910 gelegen, begeistert diese Wohnung durch ihre stilvollen Details, großzügigen Schnitt und eine Ausstattung, die selbst höchsten Ansprüchen genügt. Die Modernisierung erfolgte zuletzt im Jahr 2014, wobei außergewöhnlich viele historische Original-Elemente erhalten geblieben sind (Stuck in allen Räumen, Türen, Griffe, Klingelschild etc.) und geschmackvoll in das heutige Wohnkonzept integriert wurden.

Die Wohnung gehört dem bekannten TV-Floristen Björn Kroner (u.a. "Garten & lecker" im WDR und SWR) und seinem Mann, die aus Berlin wegziehen werden. Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist durchdacht und ansprechend. Insgesamt verteilen sich vier helle Zimmer auf die Fläche, darunter ein großzügiges Schlafzimmer, das als Rückzugsort zum Entspannen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer sowie ein Gästebad mit hochwertigen Sanitärelementen, Fliesen und Armaturen. Die gespachtelten Wandflächen in den Wohnräumen sorgen für ein harmonisches Raumgefühl und bieten einen eleganten Hintergrund für Wohnaccessoires jeder Stilrichtung.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch den original erhaltenen Parkett- und Dielenboden seinen besonderen Charakter erhält. Großzügige Fensterflächen lassen den Raum lichtdurchflutet wirken und gewähren einen beruhigenden Blick in den großen romantischen Garten, der exklusiv nur für diese Wohnung zur Verfügung steht.

Vom Wohnbereich aus gelangt man über eine Terrasse zum Garten, die mit hochwertigen Cotto Etrusco Fliesen versehen ist und einen idealen Platz für gesellige Abende mit Blick ins Grüne bietet. Hier lässt sich der Tag entspannt ausklingen, während der Blick auf die sorgfältig gepflegten Außenanlagen fällt.

Die Küche ist ein wahrer Blickfang, geprägt durch ihre historische Kücheneinbauten, darunter eine originale Kochmaschine, die den Charme vergangener Zeiten bewahrt. Gleichzeitig bieten moderne Elektrogeräte und praktische Arbeitsflächen einen zeitgemäßen Komfort.

Eigens für die Wohnung angefertigte bzw. stilvoll ausgewählte Designerstücke, z.B. zwei

Bibliotheken von Paschen, eine imposante Flämische Krone der Leuchtenmanufaktur Wurzen, Glaslampen u.a. von Lasvit oder Vorhänge der schottischen Manufaktur Timorous Beasties verleihen der Wohnung ihr elegantes und weltläufiges Flair und können ggf. mit erworben werden.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage, was beste Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen schafft. Die Kombination aus klassischem Bauwerk und exklusivem Interieur macht diese Immobilie einzigartig in ihrer Ausstrahlung. Ob als stilvoller Ruhepol mitten in der Stadt oder als charmanter Ort für besondere Anlässe – diese Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre harmonische Gestaltung und die Liebe zum Detail.

Der Energieausweis wird gerade erstellt und liegt zum Besichtigungstermin vor.

Gerne laden wir Sie ein, dieses exklusive Angebot bei einer persönlichen Besichtigung näher kennenzulernen.

CODE DU BIEN: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Détails des commodités

- Original erhaltener Parkett- und Dielenboden
- Terrasse mit Cotto Etrusco Fliesen
- Gespachtelte Wandflächen
- Kochmaschine mit wunderschönen Fliesen
- Extravagante Bäderausstattung
- Großer Garten als Ruhepol mitten in der Stadt
- Stuck in sämtlichen Räumen
- Originale Tür- und Fenstergriffe, Bleiverglasungen
- Großer Wandeinbauschränk im Schlafzimmer

CODE DU BIEN: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im Herzen Charlottenburgs, der Stadtteil der Westberliner Lebensart. Ob Kurfürstendamm, Fasanenstraße oder der Savignyplatz: Charlottenburg ist die ideale Mischung aus Tradition, Stil, Charme und Eleganz. Hier verbindet sich wie kaum sonst in Berlin modernes, pulsierend stilvolles Stadtleben mit Ruhe und Erholung.

Bei einem Spaziergang durch die Windscheidstraße gelangt man in den begehrten Kiez um die Friedberg- / Leonhardtstraße und der Witzlebenstraße mit angrenzendem Lietzenseepark. Hier gibt es viele bekannte Restaurants und Cafés.

Feierabendspaziergänge und entspannte Blicke auf den See sind hier ebenso möglich wie sportliche Betätigungen.

Auch Kulturbegiesterte finden in näherer Umgebung eine Vielzahl an unterschiedlichen Angeboten, wie z.B. das Theater des Westens, die Deutsche Oper oder das Schloss Charlottenburg.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: S-Bahn-Station Messe Nord/ICC, U-Bahn-Station Kaiserdamm und A100 sind in Kürze erreichbar. Entlang der Neuen Kantstraße verkehren mehrere Buslinien. Man gelangt schnell zum Bahnhof Zoo oder in die andere Richtung bis nach Kladow an die Havel.

CODE DU BIEN: 25176039-1 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25176039-1 - 10627 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