

Berlin - Charlottenburg

# Wunderschöne Altbauwohnung mit Potential

CODE DU BIEN: 26176012



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

PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 226 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6

**CODE DU BIEN: 26176012 - 14057 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: 26176012 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## En un coup d'œil

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| CODE DU BIEN       | <b>26176012</b>              |
| Surface habitable  | <b>ca. 226 m<sup>2</sup></b> |
| Étage              | <b>3</b>                     |
| Pièces             | <b>6</b>                     |
| Chambres à coucher | <b>3</b>                     |
| Salles de bains    | <b>1</b>                     |

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Prix d'achat              | <b>990.000 EUR</b> |
| Type                      | <b>Étage</b>       |
| État de la propriété      | <b>Bon état</b>    |
| Technique de construction | <b>massif</b>      |
| Aménagement               | <b>Balcon</b>      |

**CODE DU BIEN: 26176012 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## Informations énergétiques

|  |                             |   |                               |
|--|-----------------------------|---|-------------------------------|
| Type de chauffage                          | <b>Chauffage centralisé</b> | Certification énergétique                             | <b>Diagnostic énergétique</b> |
| Chauffage                                  | <b>Télé</b>                 | Consommation d'énergie                                | <b>154.08 kWh/m²a</b>         |
| Certification énergétique valable jusqu'au | <b>02.04.2035</b>           | Classement énergétique                                | <b>E</b>                      |
| Source d'alimentation                      | <b>Chauffage à distance</b> | Année de construction selon le certificat énergétique | <b>1910</b>                   |

CODE DU BIEN: 26176012 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26176012 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26176012 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## La propriété



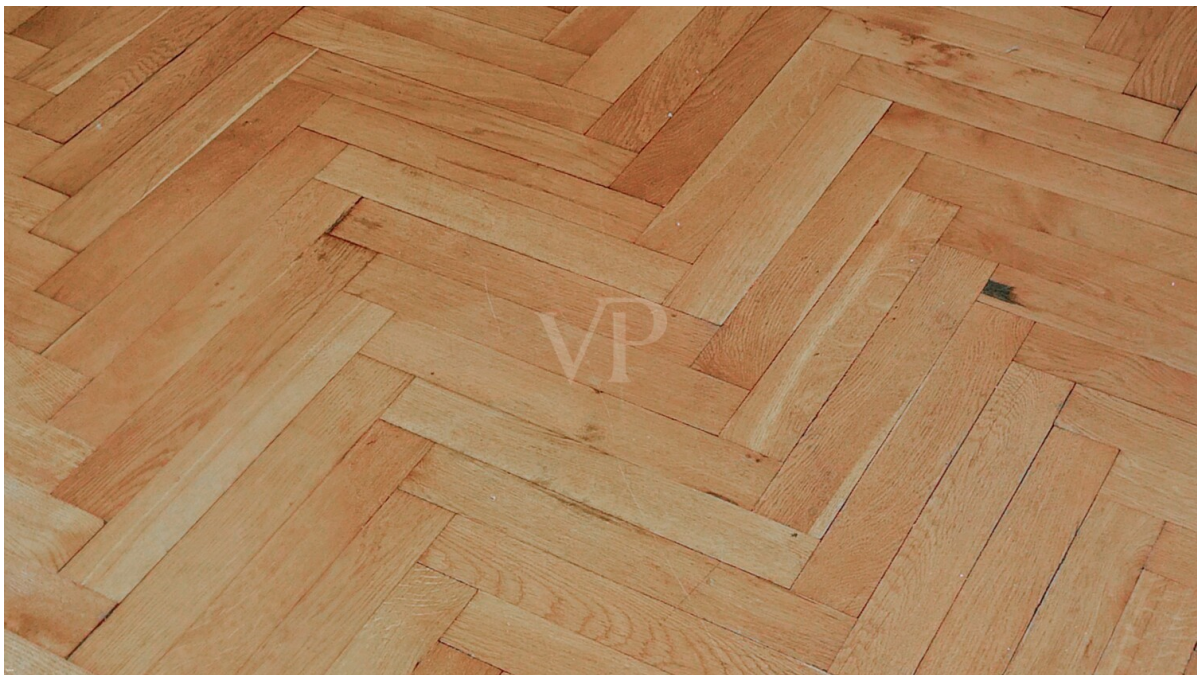
CODE DU BIEN: 26176012 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## La propriété



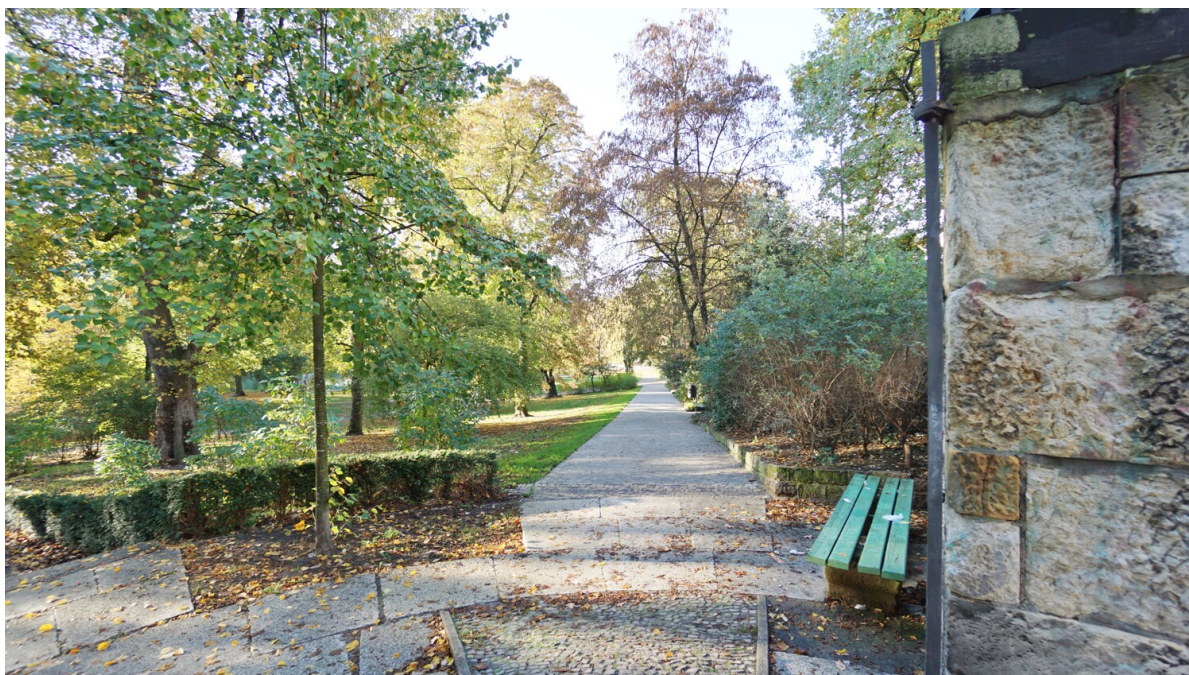
CODE DU BIEN: 26176012 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26176012 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26176012 - 14057 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: 26176012 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## Une première impression

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Diese gepflegte Etagenwohnung bietet mit ca. 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügigen Raum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Die Immobilie verbindet klassische Bauweise und überzeugt durch funktionale Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt wurde regelmäßig instand gehalten und modernisiert: Bereits 1990 erfolgte eine umfassende Fassadensanierung, 1993 wurde das Dach ausgebaut und im Jahr 2024 ist der Anschluss an die Fernwärme erfolgt. Die Zentralheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen und eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die vielfältig genutzt werden können. Hohe Decken unterstreichen das großzügige Raumgefühl und schaffen ein angenehmes Wohnklima. Besonders hervorzuheben ist der gut erhaltene Parkettfußboden im Fischgrätmuster, der vielen Räumen eine attraktive Optik und eine zeitlose Atmosphäre verleiht. Das Badezimmer im vorderen Bereich der Wohnung ist gefliest und wurde vermutlich im Jahr 2000 erneuert. Es bietet alltagstaugliche Funktionalität.

Zur weiteren Ausstattung gehört ein separater Kellerraum. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist gepflegt und bietet damit eine solide Grundlage für individuelle Anpassungen ganz nach den persönlichen Vorstellungen. Die zentrale Versorgung über Fernwärme ist ein bedeutender Vorteil: Sie gewährleistet nicht nur eine energetisch zeitgemäße und umweltschonende Heizungsart, sondern trägt auch zur Werterhaltung und zum Wohnkomfort bei. Die Wohnung überzeugt zudem durch eine klare Raumaufteilung und großzügig bemessene Zimmer, die sich flexibel beispielsweise als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Wer Wert auf authentische Ausstattungsmerkmale wie den originalen Parkett- und Dielenboden, hohe Räume sowie einen gepflegten Gesamteindruck legt, findet hier ein Wohnambiente, das klassische Charakterzüge mit zeitgemäßen Komfortelementen verbindet.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten, die diese großzügige Etagenwohnung eröffnet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26176012 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## **Détails des commodités**

- Hohe Decken
- Original erhaltene Altbaumerkmale
- Schiebetür und Doppelflügeltüren
- Parkettfußboden
- Balkon
- Aufzug direkt auf der Etage
- Gäste-WC
- Modernes Badezimmer

**CODE DU BIEN: 26176012 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegte Gründerzeit-Immobilie im Herzen des Berliner Westens – im beliebten Bezirk Charlottenburg, nur wenige Schritte vom Lietzenseepark und unweit des Berliner Messegeländes entfernt. Die Umgebung vereint klassisches Berliner Flair mit urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Lage nahe der begrünten Riehlstraße ist geprägt von stilvoller Alt- und Nachkriegsbebauung und bietet gleichzeitig beste Anbindung: In nur drei Gehminuten erreicht man die U-Bahn-Station „Kaiserdamm“ (U2), die eine direkte Verbindung zu zentralen Knotenpunkten wie Zoologischer Garten, Potsdamer Platz und Alexanderplatz bietet. Die Autobahnauffahrt A100 befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Flughafens BER sowie des Berliner Rings. Das vielfältige Nahversorgungsangebot umfasst Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Apotheken und Ärzte – alles bequem fußläufig erreichbar. Auch die kulturellen und universitären Einrichtungen wie das Schloss Charlottenburg, die Technische Universität Berlin und die Hochschule für Wirtschaft und Recht befinden sich in der Nähe. Der beliebte Kurfürstendamm mit seinen zahlreichen Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten ist nur eine kurze Fahrt entfernt. Die Lage eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger und überzeugt durch ihre Mischung aus urbanem Leben, Erholung im Grünen und optimaler Erreichbarkeit.

**CODE DU BIEN: 26176012 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26176012 - 14057 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)**