

Berlin - Charlottenburg

Großzügig wohnen an Spree und Park – Helle 4-Zimmer-Wohnung in begehrter Charlottenburger Lage

CODE DU BIEN: 26331031



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139,4 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

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

CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26331031
Surface habitable	ca. 139,4 m²
Etage	3
Pièces	4
Salles de bains	2
Année de construction	2013
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	790.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.07.2035	Consommation d'énergie	40.20 kWh/m²a
		Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

La propriété



BELLEVUE

Best Property
Agents

2026

CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

La propriété

Capital



MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26



CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Une première impression

Diese außergewöhnlich großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 140 m² Wohnfläche vereint viel Raum, eine helle und freundliche Atmosphäre sowie eine hochwertige Ausstattung zu einem Zuhause mit besonderer Wohnqualität. Sie eignet sich ideal für Familien, die großzügiges Wohnen mit Komfort, Stil und einer gepflegten Umgebung verbinden möchten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine helle und einladende Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für die ganze Familie und lässt zugleich Raum für individuelle Gestaltungsideen. Die vollständige Barrierefreiheit sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein Aufzug ermöglicht den bequemen Zugang zur Wohnung.

Mittelpunkt des Wohnens ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der offen und einladend gestaltet ist und viel Raum für gemeinsame Mahlzeiten, gemütliche Abende und gesellige Stunden bietet. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen gleich zwei attraktive Möglichkeiten, den Alltag bei Frühstück, Kaffee oder zum entspannten Tagesausklang zu genießen. Mit einer Deckenhöhe von ca. 2,87 m vermitteln die Räume ein besonders großzügiges und angenehmes Wohngefühl.

Die geräumigen Kinderzimmer bieten viel Platz zum Spielen, Lernen und persönlichen Entfalten. Das separate Schlafzimmer überzeugt mit seiner großzügigen Fläche und schafft einen ruhigen Rückzugsort. So lassen sich gemeinschaftliche Bereiche und private Rückzugsräume harmonisch miteinander verbinden.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Team 7-Küche. Sie überzeugt mit zeitlosem Design und durchdachter Funktionalität. Die höhenverstellbare Arbeitsfläche aus Granit lässt sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen und kann wahlweise als Arbeitsfläche, Tisch oder Theke genutzt werden. Hochwertige Materialien und ergonomische Details verbinden sich hier mit besonderer Alltagstauglichkeit.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen zwei modern ausgestattete Bäder. Neben einem Wannenbad steht ein separates Duschbad zur Verfügung. Beide Bäder sind stilvoll gefliest und unterstreichen den gepflegten und zeitgemäßen Charakter der Wohnung.

Auch die Lage überzeugt auf besondere Weise: Urbanes Leben trifft hier auf die unmittelbare Nähe zu Natur und Wasser. Der Blick aus der Wohnung und insbesondere von den Balkonen richtet sich in Richtung Österreichpark und ins Grüne. In der laubfreien Jahreszeit eröffnet sich zudem ein besonderer Blick auf die Spree. Gleichzeitig sind die Deutsche Oper und die Wilmersdorfer Straße bequem zu Fuß erreichbar. Damit verbindet

die Wohnung kurze Wege, kulturelles Angebot, Natur und Wasser auf ideale Weise.

Mit der Energieeffizienzklasse A verfügt die Immobilie zudem über eine sehr gute energetische Qualität. Dies ist insbesondere im Hinblick auf steigende Energiekosten ein wichtiger Vorteil und trägt dazu bei, die laufenden Wohnkosten langfristig im Blick zu behalten.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände, Fahrräder und saisonale Utensilien. Ein überdachter Stellplatz mit Wallbox ergänzt das Angebot und bietet sowohl einen geschützten Abstellplatz als auch eine komfortable Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche, die hochwertige Ausstattung, die durchgängige Barrierefreiheit und eine Lage zwischen Stadt, Grün und Wasser.

CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 Berlin - Charlottenburg

Tout sur l'emplacement

Diese außergewöhnlich großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 140 m² Wohnfläche vereint viel Raum, eine helle und freundliche Atmosphäre sowie eine hochwertige Ausstattung zu einem Zuhause mit besonderer Wohnqualität. Sie eignet sich ideal für Familien, die großzügiges Wohnen mit Komfort, Stil und einer gepflegten Umgebung verbinden möchten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine helle und einladende Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für die ganze Familie und lässt zugleich Raum für individuelle Gestaltungsideen. Die vollständige Barrierefreiheit sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein Aufzug ermöglicht den bequemen Zugang zur Wohnung.

Mittelpunkt des Wohnens ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der offen und einladend gestaltet ist und viel Raum für gemeinsame Mahlzeiten, gemütliche Abende und gesellige Stunden bietet. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen gleich zwei attraktive Möglichkeiten, den Alltag bei Frühstück, Kaffee oder zum entspannten Tagesausklang zu genießen.

Die geräumigen Kinderzimmer bieten viel Platz zum Spielen, Lernen und persönlichen Entfalten. Das separate Schlafzimmer überzeugt mit seiner großzügigen Fläche und schafft einen ruhigen Rückzugsort. So lassen sich gemeinschaftliche Bereiche und private Rückzugsräume harmonisch miteinander verbinden.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Team 7-Küche. Sie überzeugt mit zeitlosem Design und durchdachter Funktionalität. Die höhenverstellbare Arbeitsfläche aus Granit lässt sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen und kann wahlweise als Arbeitsfläche, Tisch oder Theke genutzt werden. Hochwertige Materialien und ergonomische Details verbinden sich hier mit besonderer Alltagstauglichkeit.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen zwei modern ausgestattete Bäder. Neben einem Wannenbad steht ein separates Duschbad zur Verfügung. Beide Bäder sind stilvoll gefliest und unterstreichen den gepflegten und zeitgemäßen Charakter der Wohnung.

Auch die Lage überzeugt auf besondere Weise: Urbanes Leben trifft hier auf die unmittelbare Nähe zu Natur und Wasser. Der Blick aus der Wohnung und insbesondere von den Balkonen richtet sich in Richtung Österreichpark und ins Grüne. In der laubfreien Jahreszeit eröffnet sich zudem ein besonderer Blick auf die Spree. Gleichzeitig sind die Deutsche Oper und die Wilmersdorfer Straße bequem zu Fuß erreichbar. Damit verbindet die Wohnung kurze Wege, kulturelles Angebot, Natur und Wasser auf ideale Weise.

Mit der Energieeffizienzklasse A verfügt die Immobilie zudem über eine sehr gute energetische Qualität. Dies ist insbesondere im Hinblick auf steigende Energiekosten ein wichtiger Vorteil und trägt dazu bei, die laufenden Wohnkosten langfristig im Blick zu behalten.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände, Fahrräder und saisonale Utensilien. Ein überdachter Stellplatz mit Wallbox ergänzt das Angebot und bietet sowohl einen geschützten Abstellplatz als auch eine komfortable Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche, die hochwertige Ausstattung, die durchgängige Barrierefreiheit und eine außergewöhnliche Lage zwischen Stadt, Grün und Wasser. Die Wohnung bietet damit ein großzügiges Raumangebot und zahlreiche Details, die den Alltag angenehm und komfortabel gestalten. Die Kombination aus zwei Balkonen, zwei Bädern, hochwertiger Küche, barrierefreiem Zugang und eigenem Stellplatz macht sie zu einer Immobilie, die sowohl den Bedürfnissen einer Familie als auch dem Wunsch nach dauerhaftem Wohnkomfort gerecht wird. Die Verbindung aus großzügigem Innenraum, grünem Ausblick und urbaner Infrastruktur verleiht diesem Zuhause eine besondere Atmosphäre. Ein Zuhause mit Stil.

CODE DU BIEN: 26331031 - 10589 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 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: 26331031 - 10589 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