

Berlin – Charlottenburg

Großzügige und potentielle 3-Zimmer Neubauwohnung unmittelbar an der Spree

????????? ??????????: 23176060-APR



www.von-poll.com

???? ??????: 519.000 EUR • ??????????: ca. 86 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	23176060-APR	????? ???????	519.000 EUR
????????????	ca. 86 m ²	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????????	3		
???????????? ???	2	????????????????????	ca. 0 m ²
????????????		??????	
???????????	1	???????	????????????????
????? ?????????????	2013		?????????, ??????????

???????? ??????????: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	ERDWAERME	?????????	76.00 kWh/m ² a
???????????????	21.07.2030	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????????????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????

Capital

—  —

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin

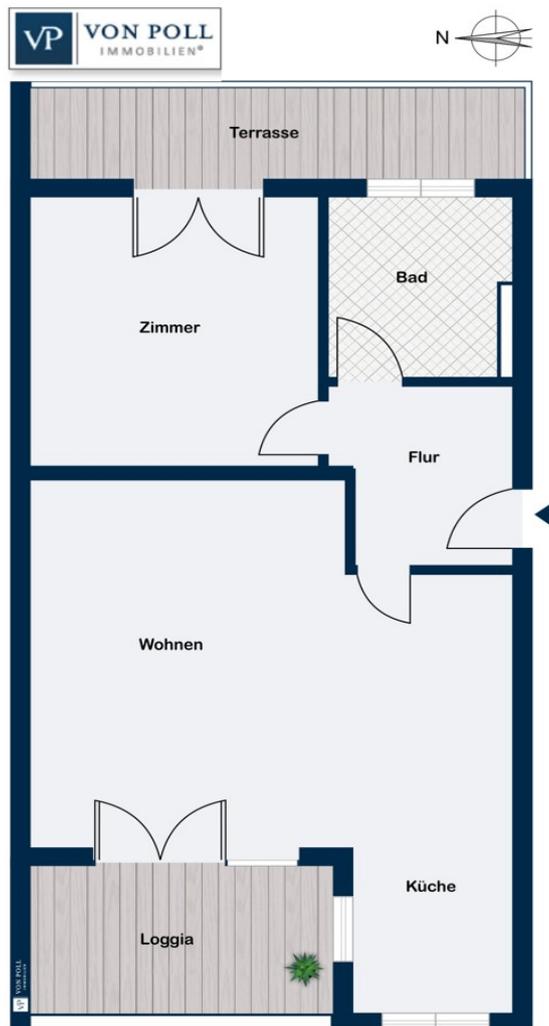
★ ★ ★ ★ ★

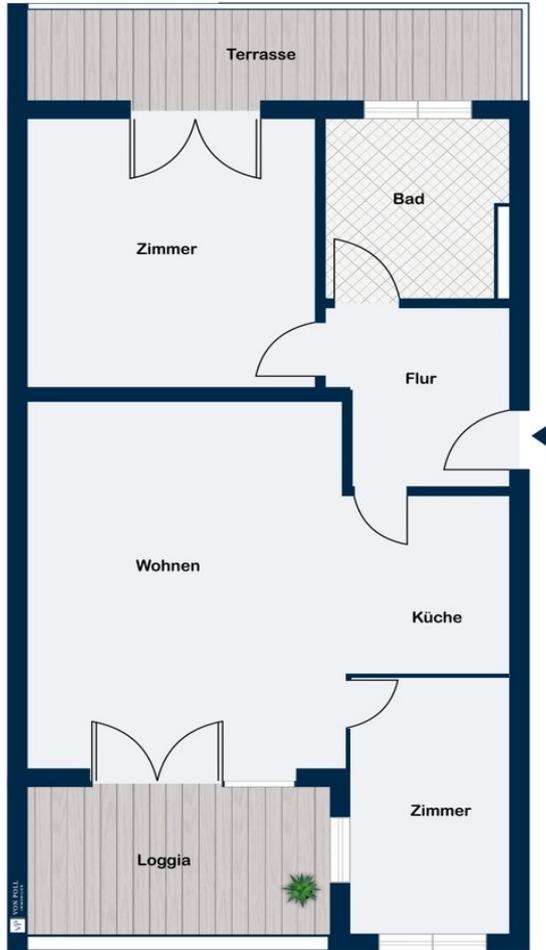
Höchstnote für
von Poll Immobilien
City-West

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

??? ?????? ???????????

In diesem 2013 bezugfertigen und ansehnlichen Mehrfamilienkomplex unmittelbar an der Spreepromenade liegend steht diese großzügige ca. 86 m² große Eigentumswohnung zum Verkauf. Dabei gelangen Sie mit einem Aufzug barrierefrei bequem ins 1.OG. In der komfortablen Diele finden Sie genügend Platz für Ihre Garderobe samt möglicher Sitzgelegenheit. Anliegend befindet sich das moderne Tageslichtbad mit hochwertiger Eckbadewanne von Villeroy&Boch. Zum ruhigen offen gestalteten Hof liegt das ca. 19 m² große Schlafzimmer mit Zugang zur 11 m² großen Terrasse in Ostausrichtung, welche sicherlich zum Entspannen einlädt. Das viel Platz bietende Wohn- und Esszimmer samt integrierter, hochwertiger Einbauküche lässt kaum Wünsche übrig. Hier kocht man und relaxt gleichzeitig und hat dabei ebenfalls die Möglichkeit auf der Westloggia die Nähe zur Spree zu genießen sowie den Blick auf einen Park samt Sportanlage zu richten. Das potentielle dritte Zimmer kann im Bereich der jetzigen Einbauküche entstehen. Die Küche selbst kann ins ehemaligen Bad, welches sich links vom Wohnzimmer befand, verlegt werden. Diese Eigentumswohnung war im Entstehungsjahr in zwei Wohnheiten aufgeteilt, wurde jedoch zusammengelegt, was wiederum Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich des Grundrisses bietet. Auf den Dächern des Gemeinschaftseigentums befinden sich teils Solarpanels und Gründächer. Die Kellereinheit sowie ein Fahrradkeller findet man auf trockener Erdgeschosslage vor.

???????? ??????????: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

????????????????? ??? ??????????

- Gehobene Einbauküche von Alno mit Markengeräten von LG (Kühlschrank), Backofen, Induktionsherd und kleine Spülmaschine (Siemens)
- Gespachtelte Wände
- Deckenhöhe 2,90 m
- Fußbodenheizung
- Schallschutzfenster 3-fach verglast
- Indirekte Belüftung
- Stäbchenparkett (Eiche)
- Bad mit Fenster und moderner Eckbadewanne von Villeroy&Boch, Waschmaschine von Bosch
- Große Diele mit Platz für Garderobe
- Großzügiger Westloggia + Ostterrasse zum offenen Hof
- Keller + Fahrradkeller auf EG-Höhe

???????? ??????????: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

??? ??? ??? ????????????

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur Uferpromenade bzw. Spree. Am anderen Ende der Straße erhebt sich das historische Rathaus Charlottenburg mit seinem 88 m hohen Turm. In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad entlang der Spree, abseits von Autoverkehr, die königliche Residenz Schloss Charlottenburg im Schlosspark gleichermaßen wie das Charlottenburger Tor und Tiergarten. In der Nähe befinden sich die Anlegestellen der Reedereien: So können Sie Berlin vom Wasser entdecken. Dieses Wohngebiet gehört mit zu den gefragtesten in Charlottenburg. Die Infrastruktur ist hervorragend. Gute Verkehrsanbindung durch die U-Bahnlinie 7 (U-Bahnhof »Richard-Wagner-Platz« und »Mierendorffplatz«, ca. 250 m) und Buslinien (M45) sowie Autobahnanschluss in ca. 2 km und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Supermarkt Edeka und REWE -in ca. 500 m, Einkaufsmeile »Wilmsdorfer Straße«). Öffentliche Parkplätze sind hier trotz der zentralen Lage kostenlos. Im gepflegten Bezirk mit seinen ruhigen Straßenzügen mangelt es nicht an Ausgelmöglichkeiten. Unweit befinden sich unzählige Cafes und Restaurants, Theater des Westens, Schiller Theater und Deutsche Oper Berlin. Der Schloßpark und Tiergarten sind gefragte Ziele für Spaziergänge und Erholung mitten in der Stadt. Sie können also ein gehobenes ruhiges Wohnambiente und frische Luft mitten in der Stadt genießen und sind trotzdem in wenigen Schritten im Trubel der Großstadt.

???????? ??????????: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2030. Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. 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. 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.

???????? ??????????: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 ????????? - City West
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com