

Berlin – Charlottenburg

Barrierefreie Altbauwohnung mit viel Platz für die Familie nahe Kudamm

????????? ??????????: 24176008SK

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Secret Sale

www.von-poll.com

???? ??????: 2.149.000 EUR • ??????????: ca. 230,7 m² • ??????: 5

??????? ?????????: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24176008SK
???????????	ca. 230,7 m ²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
????????	3
????????	5
????????????? ??? ?????????	4
?????????	3

????? ???????	2.149.000 EUR
?????????????	???????
?????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2022
????????????????????? ??????	ca. 0 m ²
????????	????????????????? ?????????, ??????????

??????? ?????????: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	FERN	???????	101.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.04.2024	????????????? ?????????????	

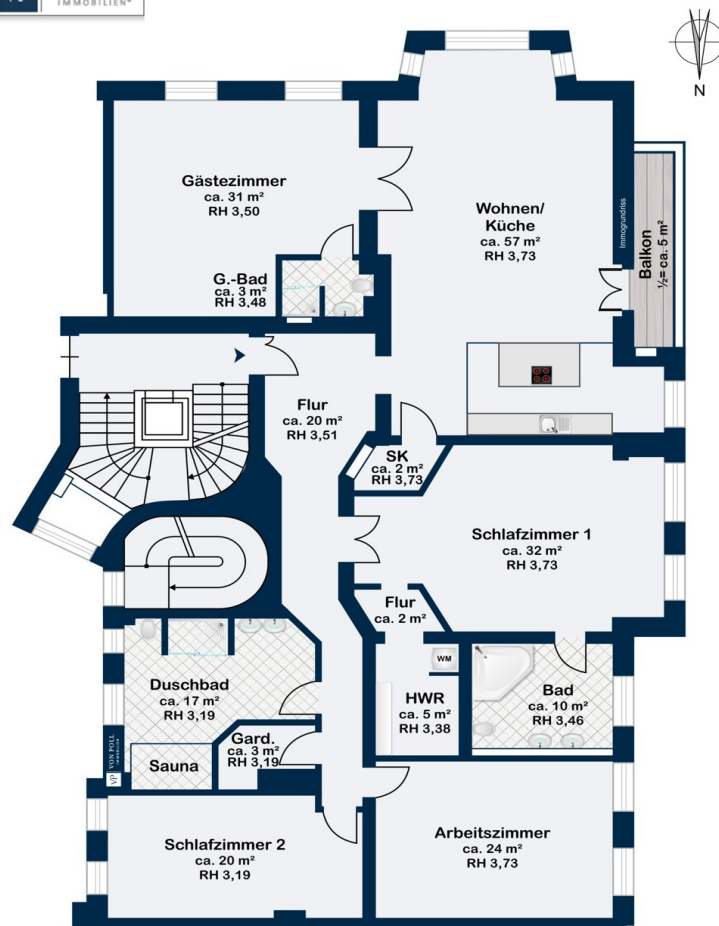
???????? ??????????: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????



???????? ?????: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

??????



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

??????? ???????? : 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

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

In diesem ansehnlichen ca. 1905 erbauten Mehrfamilienhaus liegt im 3.OG barrierefrei mit einem Aufzug erreichbar diese großzügige Altbauwohnung. Angekommen im Eingangsbereich erwartet Sie auch gleich das Highlight dieser Wohnung, ein riesiger ca. 57 m² großer Wohn- und Essbereich samt Küche und Zugang zum gemütlichen sonnenausgerichteten Balkon. Eine Deckenhöhe von 3,70 m gepaart mit großzügigen Fensterfronten sowie die Süd- und Westausrichtung sorgen für reichlich Sonnenlichteinfall und bewirken gleichzeitig eine angenehme und wohlfühlende Atmosphäre. Mit einer Flügeltür verbunden befindet sich anliegend ein weiteres ca. 32 m² großes Zimmer, welches aktuell als Gästezimmer samt innenliegendem Duschbad genutzt wird. Vom Flur aus folgen weitere separat begehbare Räume. Dabei eignet sich das ca. 32 m² große Erkerzimmer durch ein Bad en Suite und möglicher Ankleide teils als Hauswirtschaftsraum genutzt ideal als Schlafbereich. Ein weiteres Schlafzimmer zum Innenhof liegend und ein Arbeitszimmer finden sich am Ende des Flures vor. Zum Entspannen und Vergessen des Alltagsstresses wurde eine Sauna im großen Tageslichtbad samt ebenerdiger Dusche und Fußbodenheizung eingebaut. Für Stauraum sorgen zum einen ein Abstellraum, welches aktuell als Garderobe fungiert, sowie die Abstell-/Speisekammer in der Küche. Eine Kellereinheit steht dem zukünftigen Eigentümer selbstverständlich zur Verfügung. Fahrräder finden Platz im überdachten Fahrradabstellplatz im Innenhof. Innenfotos sowie weitere Informationen erhalten Sie nachdem Sie uns kontaktiert haben.

??????? ???????: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

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

- Einbauküche mit Siemensendgeräten und Deckenspots
- Gespachtelte Wände
- Steinmauer im Wohnzimmer
- Flügeltüren
- Eichenparkett
- Deckenhöhe ca. 3,20 - 3,70 m
- Süd- u. Westbalkon
- Teils Fußbodenheizung (elektr. Heizmatten) in den Bädern
- Sauna
- Abstell-/Speisekammer
- HWR
- Ankleide
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Aufzug, barrierefreier Zugang zur Wohnung
- Kellereinheit
- Überdachte Fahrradabstellplätze im Innenhof

??????? ?????????: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

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

Diese Wohnlage ist eine der gefragtesten im Herzen von Charlottenburg, die den Berlinern als gutbürgerlicher Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur bekannt ist. Sie verfügt sowohl über einen direkten Anschluss an zahlreiche Buslinien als auch an das Netz der Berliner S- und U-Bahn. S- und U-Bahnstationen sind fußläufig zu erreichen. Als Autofahrer profitieren Sie von der Nähe zur Stadtautobahn. Ebenso fußläufig erreichbar sind viele kleinere individuelle Boutiquen und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Der nahegelegene Ku´Damm, einer der beliebtesten Shoppingmeilen Berlins, bietet Ihnen ideale Einkaufsmöglichkeiten. Mehrere Schulen und Kindergärten befinden sich auch in unmittelbarer Nachbarschaft, genauso wie zahlreiche Ärzte und Restaurants. Neben dieser ausgesprochen zentralen Lage ist die angebotene Wohnung absolut ruhig gelegen.

??????? ?????????: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. 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.

???????? ??????????: 24176008SK - 10629 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