Berlin – Charlottenburg

Wunderschönes ökologisches Altbaudenkmal direkt neben dem Schlosspark Charlottenburg

??????? ????????: 00825176

???? ??????: 1.249.000 EUR • ?????????: ca. 157,96 m² • ???????: 4

??????? ????????: 00825176 - 14059 Berlin – Charlottenburg

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

??????? ????????: 00825176 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ??? ?????

??????? ????????	00825176
?????????	ca. 157,96 m²
??????	4
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1900
????? ??????????	1 x ??????? ????????, 60000 EUR (??????)

???? ??????	1.249.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 00825176 - 14059 Berlin – Charlottenburg

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????? ?????? ?????????		

??????? ????????: 00825176 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ???????

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
City-West

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

??????? ????????: 00825176 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ???????

??????? ????????: 00825176 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ???????

??????? ????????: 00825176 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ???????

??????? ????????: 00825176 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ???????

??????? ????????: 00825176 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ???????

??????? ????????: 00825176 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ???????

F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

??????? ????????: 00825176 - 14059 Berlin – Charlottenburg

??????

—

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

??????? ????????: 00825176 - 14059 Berlin – Charlottenburg

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

Diese großzügige Etagenwohnung bietet auf ca. 158 m² Wohnfläche ein hochwertiges Zuhause mit durchdachter Ausstattung und ansprechendem Raumkonzept. Die Immobilie befindet sich in einem denkmalgeschützten Wohnkomplex, der 2016 für modernste Ansprüche grundlegend saniert worden ist. Der Umbau vom Bürgerhaus bzw. einer ehemaligen Klinik in 133 Eigentumswohnungen erfolgte nach den KfW 55-Kriterien. Es handelt sich um die schönstgelegene Einheit in dem ehemaligen sehr großen Klinikgebäude, d.h.: Südwestausrichtung, höchste Etage ohne Spitzdach mit Dachschrägenfenstern, Blick in den hauseigenen Park und in die Weite über Dächer hinweg – zum Beispiel auf den Berliner Fernsehturm oder die Spitze des Charlottenburger Schlosses . Highlight ist die Südwest-Terrasse, die einen angenehmen Rückzugsort für sonnige Stunden bietet, begehbar vom Wohnzimmer, Arbeitszimmer und Schlafzimmer. Zusätzlich steht ein weiteres Schlafzimmer zur Verfügung, welches mit einer eigenen Terrasse ausgestattet ist. Diese Raumaufteilung schafft Flexibilität in der Nutzung und bietet Platz für Familie, Gäste oder als Arbeitsbereich. Die Ausstattung der Wohnung erfüllt hohe Standards. Die Bäder verfügen über Fußbodenheizung, was an kalten Tagen für zusätzlichen Komfort sorgt. Das Masterbad hat einen direkten Zugang zur Terrasse, was ein Komfortmerkmal darstellt. Weiterhin wurden hier hochwertige Sanitäreinrichtungen integriert, darunter ebenerdige Duschen in beiden Bädern sowie eine Toilette mit Bidetfunktion im Masterbad. Die Präsenz hochwertiger Materialien setzt sich im Wohnbereich fort: Hier sorgt geöltes Eichenparkett im Fischgrätmuster für ein stilvolles Ambiente. Zur energieeffizienten und schallisolierenden Ausstattung gehören dreifachverglaste Fenster, die im gesamten Objekt verbaut wurden. Für zusätzliche Sicherheit wurde die Wohnungseingangstür einbruchssicher gestaltet. Besondere Beachtung wurde auch gesundheitlichen Aspekten geschenkt: In Bereichen, an denen ein Bett aufgestellt werden könnte, wurden keine elektrischen Leitungen in den Wänden verlegt, wodurch Elektrosmog vermieden wird. Die Terrassen mit Bodenbelägen aus witterungsbeständigem Bankirai-Holz sind ein weiteres Merkmal, das die Wohnqualität unterstreicht. Sie laden nicht nur zum Verweilen ein, sondern sorgen für ein harmonisches Gesamtkonzept, das Innen- und Außenbereich optimal miteinander verbindet Die Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise und Ausstattung. Mit ihren durchdachten Details und der großzügigen Planung bietet sie ein modernes Wohngefühl und wird den Ansprüchen eines komfortablen Lebens gerecht. Erwähnenswert ist auch der zweite Fahrstuhl im Haus, der mit einer Rampe ausgestattet ist und als Behindertenfahrstuhl genutzt werden kann. In die Tiefgarage gelangt man schwellenlos mit dem Fahrstuhl. Einkäufe können mühelos vom Auto bis zur Wohnung beispielsweise mit einem Rollcontainer transportiert werden. Bei Interesse stehen wir

Ihnen gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung der Wohnung zur Verfügung

??????? ????????: 00825176 - 14059 Berlin – Charlottenburg

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

- geöltes Eichenparkett
- offene Küche mit Marmorarbeitsplatte und Induktionskochfeld
- Dreifachverglasung
- Fliegengitter-Schiebetüren im Schlafzimmer gen Osten sowie fliegengeschütztes Fenster im Küchenbereich
- Bodentiefe Schiebetüren als Ausgang zu den Terrassen (außer Wohnzimmer)
- Doppelflügeltür im Wohnzimmer als Ausgang zur Terrasse
- 4 Anschlussmöglichkeiten im Wohnzimmer für eine Lautsprecheranlage
- einbruchsichere Wohnungseingangstür
- Fußbodenheizung in den Bädern
- Terrassen mit Bankirai-Holz

??????? ????????: 00825176 - 14059 Berlin – Charlottenburg

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

Diese Lage nahe dem Schloss Charlottenburg mit seinem großen Schlosspark, der bekannt ist als facettenreicher Schauplatz für königliche Gartenkunst, ist eine der gefragtesten im Herzen von Charlottenburg. Die Berliner schätzen den Standort als gutbürgerlichen Stadtteil, der wegen seiner hervorragenden Infrastruktur Beliebtheit genießt. Der Eingang zum Schlosspark ist über einen öffentlichen Weg oder das Gelände der Schlossparkklinik möglich, die genau gegenüber der Immobilie liegt. Als Autofahrer profitieren Sie von der Nähe zur Stadtautobahn. Nutzen Sie die öffentlichen Verkehrsmittel, ist eine Bushaltestelle mit der Buslinie 309 direkt vor dem Haus, der Sie direkt zum S- und Regional-Bahnhof Charlottenburg bringt. Alternativ ist der fußläufig zu erreichende S-Bhf Westend hier die nächst gelegene S-Bahnstation. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Restaurants. Auch von der Nähe zur Technischen Universität profitieren Sie. Die Schlosspark-Klinik befindet sich direkt gegenüber. Sie verfügt nicht nur über eine große Notaufnahme-Abteilung. Sie bietet auch Kurse für z.B. Wassergymnastik an und verfügt über eine bedeutende physio-therapeutische Abteilung.

??????? ????????: 00825176 - 14059 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