

Berlin – Charlottenburg

Historisches Flair trifft modernen Komfort auf großzügigen 75 m²

????????? ??????????: 25176046



www.von-poll.com

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 75,6 m² • ??????: 2

???????? ??????????: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

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

???????? ??????????: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25176046	????? ???????	549.000 EUR
????????????	ca. 75,6 m ²	????????????	???????
?????????	2	????????????	Käuferprovision
???????????? ???	1		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	2		beurkundeten
????? ?????????????	2018	????? ?????????????	Kaufpreises
?????? ?????????????	1 x ????????	?????????	2018
??????????	??????????	?????????	???????
		????????????	
		?????????	WC ????????????,
			????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

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

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

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

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

??????

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

??????

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

BEDARF

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

45.00 kWh/m²a

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

A

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

2018

???????? ??????????: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
City-West**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

???????? ??: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

?? ???????



???????? ?????: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

?? ???????



???????? ?????: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

?? ???????



???????? ??: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

?? ???????



???????? ??: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

?? ???????



???????? ?????: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

?? ???????



F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

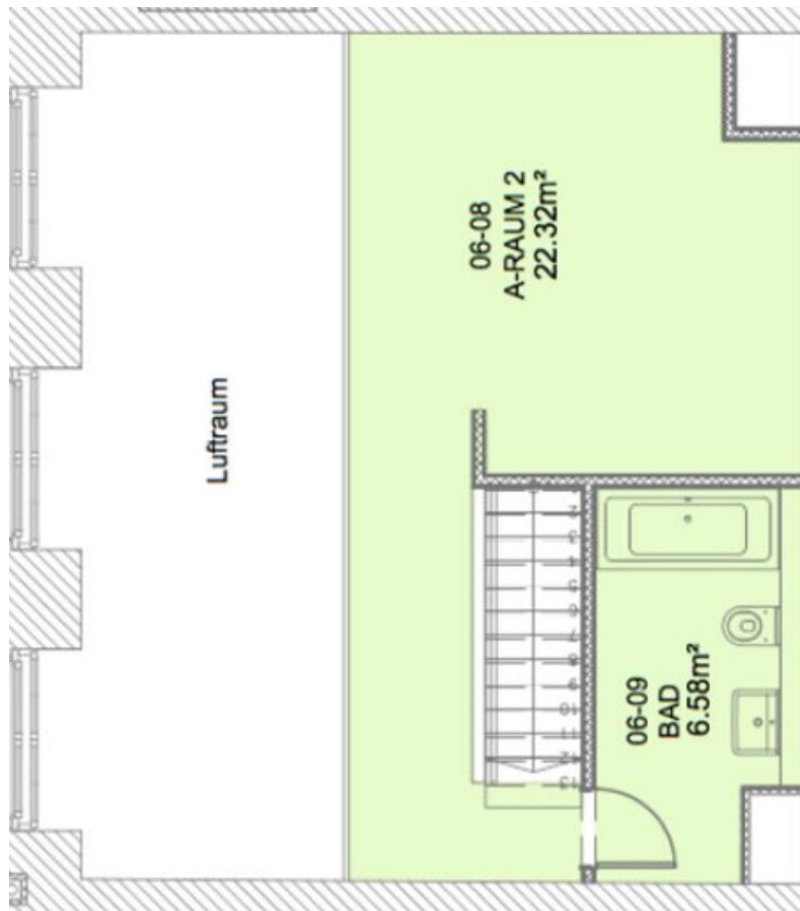
Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

???????? ??: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

??????





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

???????? ?????: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

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

Wir präsentieren Ihnen eine besondere Eigentumswohnung, gelegen in einem denkmalgeschützten Gebäude, das im Jahr 2016/2018 vollständig saniert und in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz modernisiert wurde. Sie befindet sich in bester City-Lage unweit des Campus Charlottenburg mit seinen Universitäten, Wissenschaftseinrichtungen und zahlreichen Unternehmen.

Die Immobilie vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet eine Wohnfläche von ca. 75 m² auf zwei Etagen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und zeichnet sich durch eine moderne Architektur mit hoher Ausstattungsqualität aus. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Die Raumaufteilung überzeugt durch ihre Funktionalität und eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare, die Wert auf Komfort und Stil legen.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu entspannten Stunden ein. Offene Übergänge lassen Wohn- und Essbereiche miteinander verschmelzen, wodurch ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Die Galerieebene mit separatem Badezimmer dient als privater Rückzugsort.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, womit ein besonders nachhaltiger Umgang mit der ursprünglichen Gebäudesubstanz einhergeht. Die komplett durchgeführte Sanierung im Jahr 2018 umfasste alle wesentlichen Bereiche des Objekts und sichert Ihnen zeitgemäßen Wohnkomfort sowie eine wertbeständige Immobilie.

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld und bietet sowohl urbanes Leben als auch ein hohes Maß an Privatsphäre.

Diese Immobilie vereint historischen Charakter mit modernem Komfort und stellt eine seltene Gelegenheit dar, Wohnen in einem denkmalgeschützten Ambiente und zeitgemäßer Ausstattung zu erleben. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ?????????: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

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

- Hochwertiger Parkettboden
- 3fach-Verglasung
- Einbauküche
- Bodentiefe Fenster
- Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftsgarten im Hofbereich mit Springbrunnen

???????? ?????: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

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

Charlottenburg, als einer der begehrtesten Stadtteile Berlins, besticht durch seine internationale Ausstrahlung und exzellente Infrastruktur. Die Kombination aus sicherem Wohnumfeld, moderatem Bevölkerungswachstum und einer lebendigen, weltoffenen Gemeinschaft macht diesen Standort besonders attraktiv für anspruchsvolle Bewohner aus aller Welt. Die Nähe zu bedeutenden Wirtschafts- und Forschungszentren sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Flughäfen unterstreichen die globale Vernetzung und Lebensqualität, die Charlottenburg bietet.

Der Bezirk Charlottenburg selbst präsentiert sich als ein etabliertes und vielfältiges Wohngebiet mit einer harmonischen Mischung aus Berufstätigen, Senioren und einer internationalen Bevölkerung von rund 30 %. Die hohe Sicherheit und die gepflegte urbane Atmosphäre schaffen ein exklusives Lebensgefühl, das durch behutsame Stadtentwicklung und nachhaltige Modernisierung weiter veredelt wird. Hier trifft urbaner Komfort auf kulturelle Vielfalt, was den Stadtteil zu einem bevorzugten Wohnort für internationale Familien und Fachkräfte macht.

In unmittelbarer Nähe finden sich erstklassige Bildungseinrichtungen, darunter renommierte Kindergärten und internationale Hochschulzentren, die einen idealen Rahmen für eine weltoffene Erziehung und akademische Entwicklung bieten. Die fußläufig erreichbaren Gesundheitszentren und Facharztpraxen gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung auf höchstem Niveau. Für die kulinarischen und gesellschaftlichen Ansprüche steht eine Vielfalt an exquisiten Cafés, Restaurants und Bars bereit, die zum Genießen und Verweilen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der U-Bahn-Station Ernst-Reuter-Platz nur 5 Minuten zu Fuß entfernt sowie mehreren nahegelegenen Buslinien, ermöglicht eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Berlin und darüber hinaus.

Für internationale Bewohner bietet Charlottenburg somit nicht nur ein sicheres und komfortables Zuhause, sondern auch eine lebendige, global vernetzte Gemeinschaft mit optimaler Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Diese Kombination macht den Standort zu einer herausragenden Wahl für alle, die Wert auf eine elegante, weltoffene Lebensweise legen.

??????? ?????????: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ?????: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

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

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

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin

Tel.: +49 30 - 37 44 334 0

E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com