

Berlin – Charlottenburg

# Fényárban úszó penthouse lakás kiváló belvárosi helyen, lifttel és nagy, déli fekvésű terasszal

VP azonosító: 25176035



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 989.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 149,2 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Áttekintés

VP azonosító	25176035	Vételár	989.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 149,2 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	5	Modernizálás / felújítás	2020
Szobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	1	Hasznos terület	ca. 6 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Építés éve	1969		

VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.11.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für

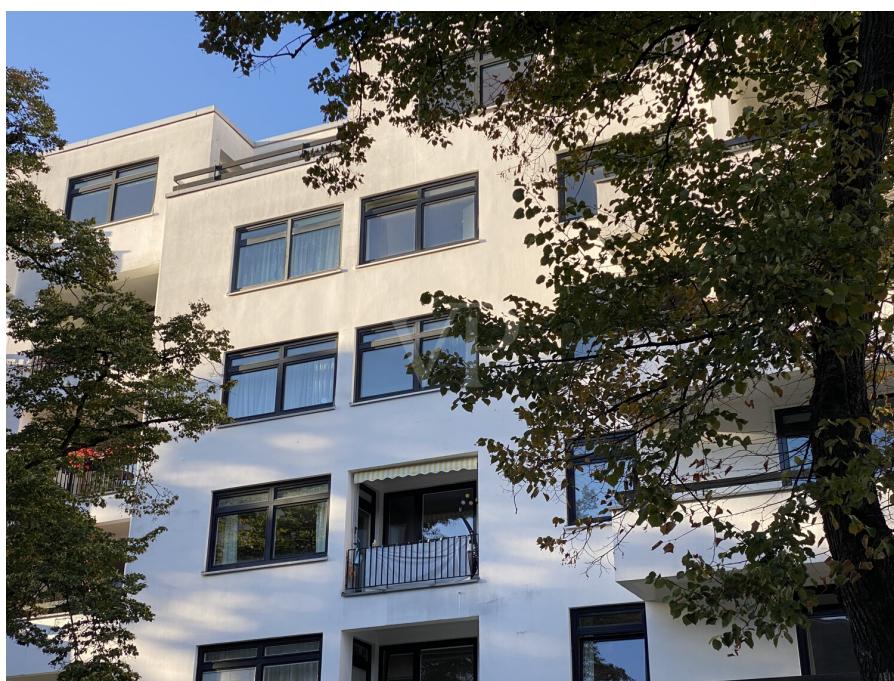
**von Poll Immobilien  
City-West**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



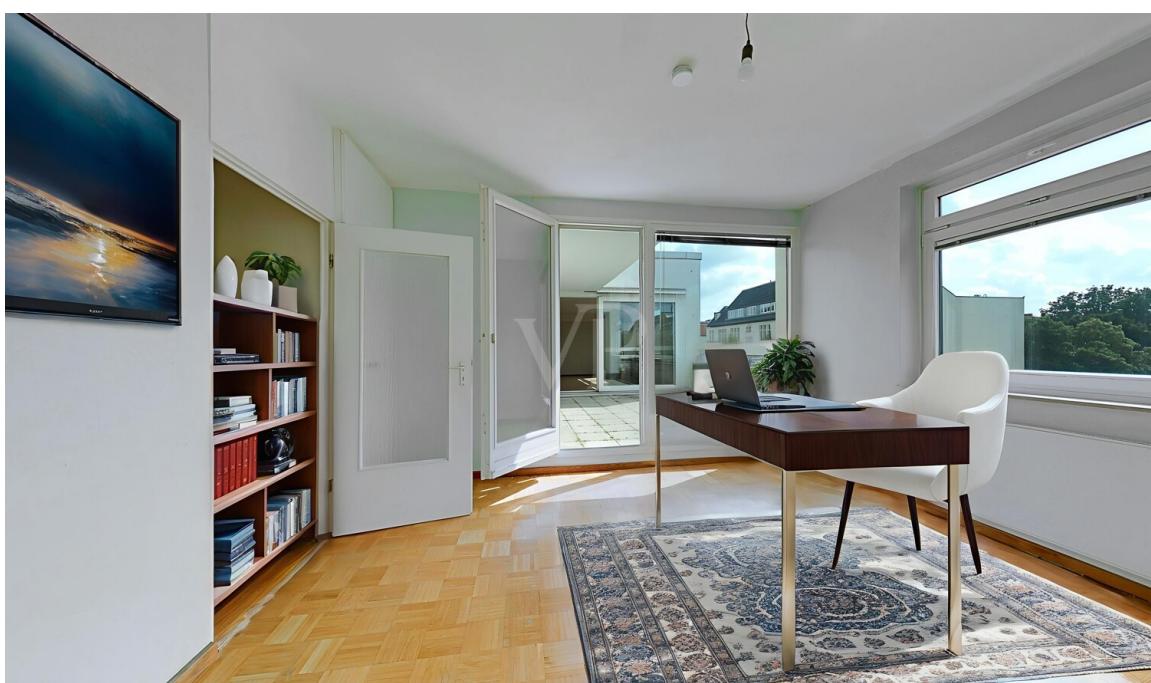
VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 88 71 354 0



Shop Berlin Grunewald | Karlsbader Straße 18 | 14193 Berlin | [grunewald@von-poll.com](mailto:grunewald@von-poll.com)

VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan

**IHR ANSPRECHPARTNER**

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenziertes | Baufinanzierungspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienleihensvermittlung (IHK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.aniro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.aniro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichtenfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSEN LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING COMMERZBANK KFW

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](http://faz.net/begehrteste-produkte-services)

VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Az elso benyomás

Tágas penthouse lakás napos, déli fekvésű terasszal. Ez a bájos penthouse lakás (5. emelet) könnyen megközelíthető lifttel. Egy jól karbantartott, 1969-bol származó társasházban található, körülbelül 130 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, tágas és kényelmes otthont biztosítva a Kurfürstendamm közelében. A lakás központi helyen található, mégis figyelemre méltó nyugalommal. Három szobával rendelkezik, és jól megtervezett elrendezésével lenyugözo. A lakás szíve a nyitott teru nappali és étkezési, ahonnan ki lehet jutni a déli fekvésű napozóteraszra – ideális a szabadtéri pihenésre vagy a szórakozásra. Különösen figyelemre méltó a körülbelül 40 m<sup>2</sup>-es nappali, amely világos és tágas kilátást kínál. A csendes, északi fekvésű hálószoba kellemes huvösséget biztosít a meleg napokon, és tökéletes menedékként szolgál. A hálószoba mellett egy külön gardrób található. Egy további szoba rugalmasan használható gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként – teljesen az Ön igényei szerint. Két modern fürdoszoba biztosítja a további kényelmet: az egyik zuhanyzós, a másik kádas – ideális a nap gyors indításához vagy egy pihentető esti kikapcsolódáshoz. A konyha tágas, és rengeteg helyet kínál kulináris alkotásainak. A modern távfutási rendszer egyenletes és energiatakarékos hoeloszlást biztosít az összes helyiségen. Kétségtelenül a fénypontról a tágas terasz. Számos lehetőséget kínál az egyedi kialakításra – legyen szó pihenésről, kertészkedésről vagy meghitt estékről barátokkal. A helyszín kiváló közlekedési kapcsolatokkal és üzletek, iskolák, valamint számos szabadidős tevékenység közelségevel büszkélkedhet. A környék kellemes lakókörnyezetet kínál kiváló infrastruktúrával és rövid távolságra minden szolgáltatástól. További jellemzők közé tartozik egy privát pince és praktikus közösségi terek, mint például kerékpártároló és szárítóhelyiségek. A lakáson belül boséges tárolóhelyiségek is rendelkezésre állnak. Parkolóhely bérelhető. A lakást utoljára 2020-ban korszerűsítették, és vonzó, de felújításra szoruló állapotban van. Új otthont keres sok helyen, két fürdoszobával, napos kültéri terüettel, kiváló helyen? Akkor győzödjön meg róla személyesen egy megtekintéssel. Várjuk érdeklodését!

VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Részletes felszereltség

- großzügige 3-Zimmer-Dachgeschoss- Wohnung mit großem, individuellem Gestaltungspotential
- heller Wohn - und Ess- Bereich jeweils mit Zugang zur Terrasse
- große Terrasse in Süd -Ausrichtung mit Markise
- Einbauküche mit diversen Elektrogeräten
- separater 'Privat-Bereich' mit begehbarem Kleiderschrank
- Master-Schlafzimmer (mit Einbauschrank)
- Kinder- / Arbeits-/ Gästezimmer mit Terrassenzugang
- Gästebad mit Waschmaschinenanschluß
- Masterbad (Grundsanierung inkl. der Zuleitungen 2015)
- Hausgeld ca. 568 €
- ca. 825€ p.a. Grundsteuer
- größtenteils Kunststofffenster-Fenster (mit Schall/Wärme-Schutz)
- Fernwärme
- im Zuge des Erwerbs der Wohnung 1989/90 umfangreiche Modernisierungs- und Umbauarbeiten (Kammer/ begehbarer Kleiderschrank)
- Kellerabteil, abgeschlossen, ca 7 m<sup>2</sup>
- die Wohnung ist renovierungsbedürftig

VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Minden a helyszínrol

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: ca. 400 Meter bis zum S-Bahnhof Charlottenburg, ca. 300 Meter zum U-Bahnhof + Bus Adenauerplatz, ca. 500 Meter zum Kurfürstendamm. 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. Mit dem Bus sind Sie in wenigen Minuten am KaDeWe.

Das Naherholungsgebiet rund um den Lietzensee befindet sich in weniger als 1,5 km Entfernung, lohnenswert für einen netten Spaziergang.

**VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin  
Tel.: +49 30 - 37 44 334 0  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)