

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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 25176035                 |
| Hasznos lakótér | ca. 149,2 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 5                        |
| Szobák          | 3                        |
| Hálósobák       | 1                        |
| Fürdőszobák     | 2                        |
| Építés éve      | 1969                     |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 989.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Hasznos terület          | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Beépített konyha                                       |

VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Távfűtés   |
| Energiaforrás                                     | Táv        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.11.2028 |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés   |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 97.00 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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



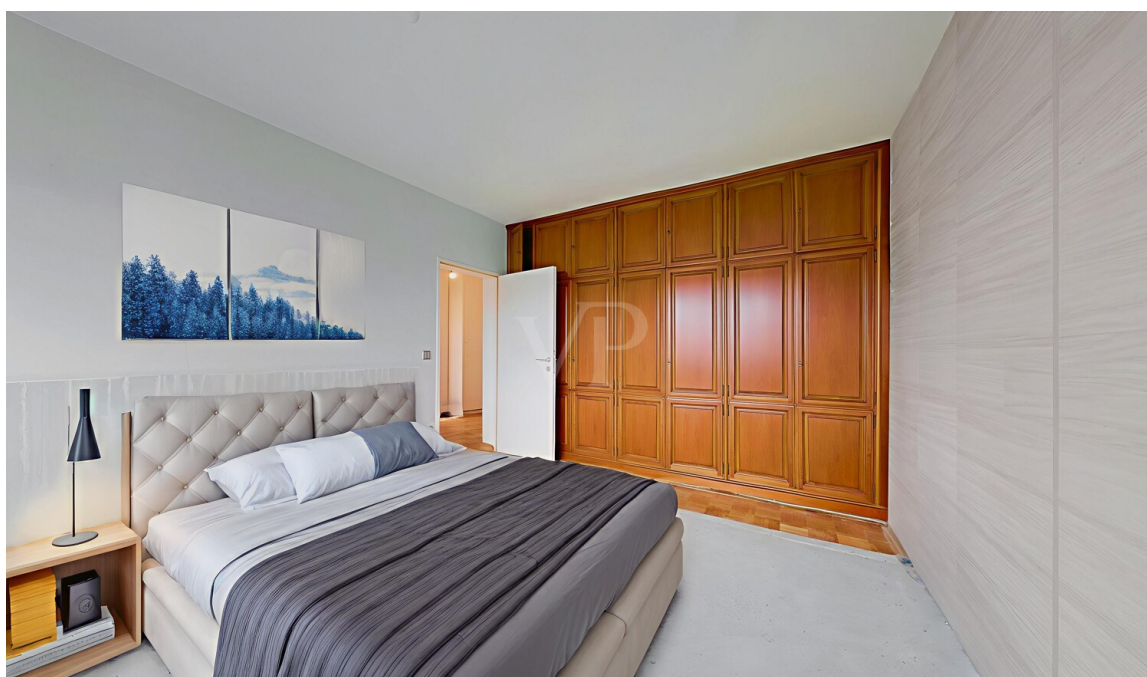
VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## 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

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

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



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienkreditvermittlung (BK)

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

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



[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](https://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 első benyomás

Tágas penthouse lakás napos, déli fekvésű terasszal. Ez a bájos penthouse lakás (5. emelet) könnyen megközelíthető lifttel. Egy jól karbantartott, 1969-ből származó társasházban található, körülbelül 130 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, tágas és kényelmes otthonot biztosítva a Kurfürstendamm közelében. A lakás központi helyen található, mégis figyelemre méltó nyugalommal. Három szobával rendelkezik, és jól megtervezett elrendezésével lenyugózó. A lakás szíve a nyitott területe nappali és étkező, ahonnan ki lehet jutni a déli fekvésű napozóteraszra – ideális a szabadidő pihenésére 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 hűvösséget 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 fürdőszoba biztosítja a további kényelmet: az egyik zuhanyzós, a másik kádás – 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 hőeloszlást biztosít az összes helyiségben. Kétségtelenül a fénypont a tágas terasz. Számos lehetőséget kínál az egyedi kialakításra – legyen szó pihenésről, kertészkedésről vagy meghitt estéről barátokkal. A helyszín kiváló közlekedési kapcsolatokkal és üzletek, iskolák, valamint számos szabadidős tevékenység közelségével 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 szárítóhelyiség. A lakáson belül bővített tárolóhelyiség is rendelkezésre áll. Parkolóhely bérelhető. A lakást utoljára 2020-ban korszerűsítették, és vonzó, de felújításra szoruló állapotban van. Új otthon keres sok helyet, két fürdőszobával, napos kültéri területtel, kiváló helyen? Akkor gyozodjon meg róla személyesen egy megtekintéssel. Várjuk érdeklődését!

**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 Einbauschrack)
- 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/ begehbare Kleiderschrank)
- Kellerabteil, abgeschlossen, ca 7 m<sup>2</sup>
- die Wohnung ist renovierungsbedürftig

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

## Minden a helyszínról

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 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.

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 felelősségkizárásához*

---

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