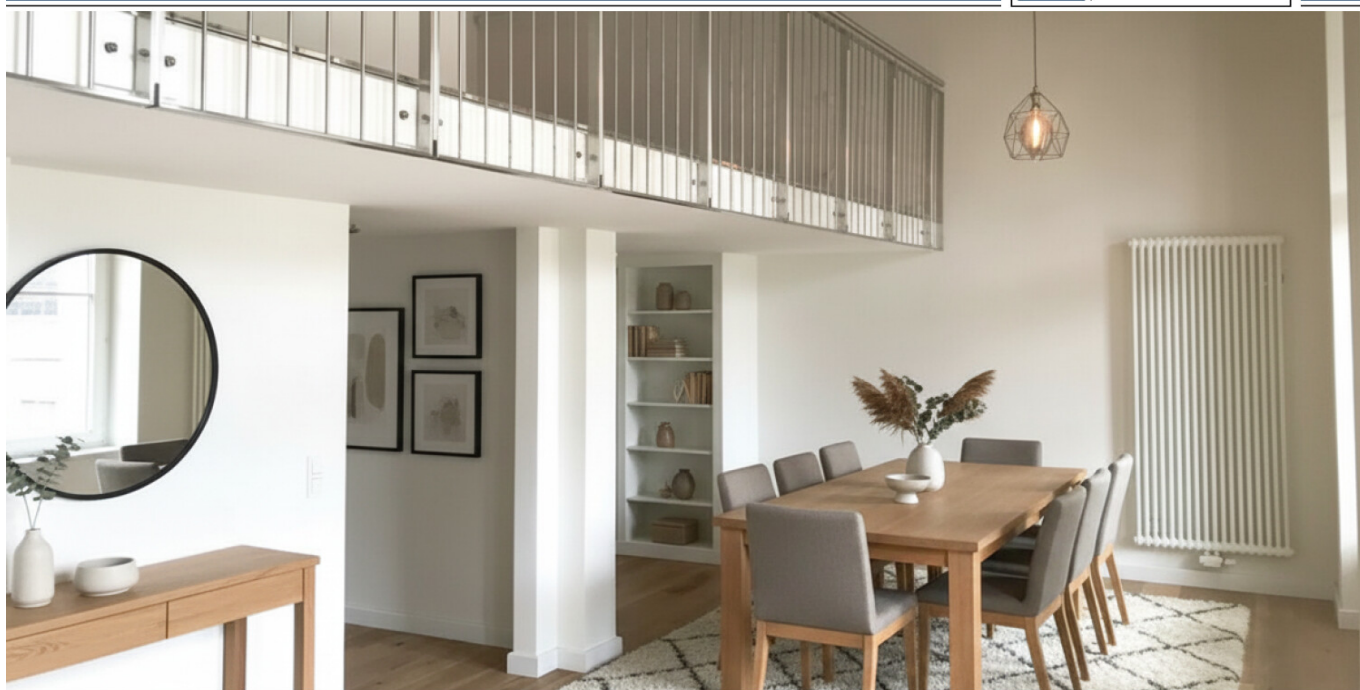


Berlin – Charlottenburg

## Történelmi hangulat találkozik a modern kényelemmel egy tágas, 75 m<sup>2</sup>-es szobában.

VP azonosító: 25176046



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

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 75,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

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

VP azonosító: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Áttekintés

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| VP azonosító          | 25176046                |
| Hasznos lakótér       | ca. 75,6 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 2                       |
| Hálósobák             | 1                       |
| Fürdoszobák           | 2                       |
| Építés éve            | 2018                    |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs          |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 549.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2018                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Vendég WC, Beépített konyha                                               |

VP azonosító: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Áttekintés: Energia adatok

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás   | Gáz           |
| Energiaforrás   | Gáz           |

|                                                         |                         |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                     | 45.00 kWh/m²a           |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A                       |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 2018                    |

VP azonosító: 25176046 - 10585 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: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

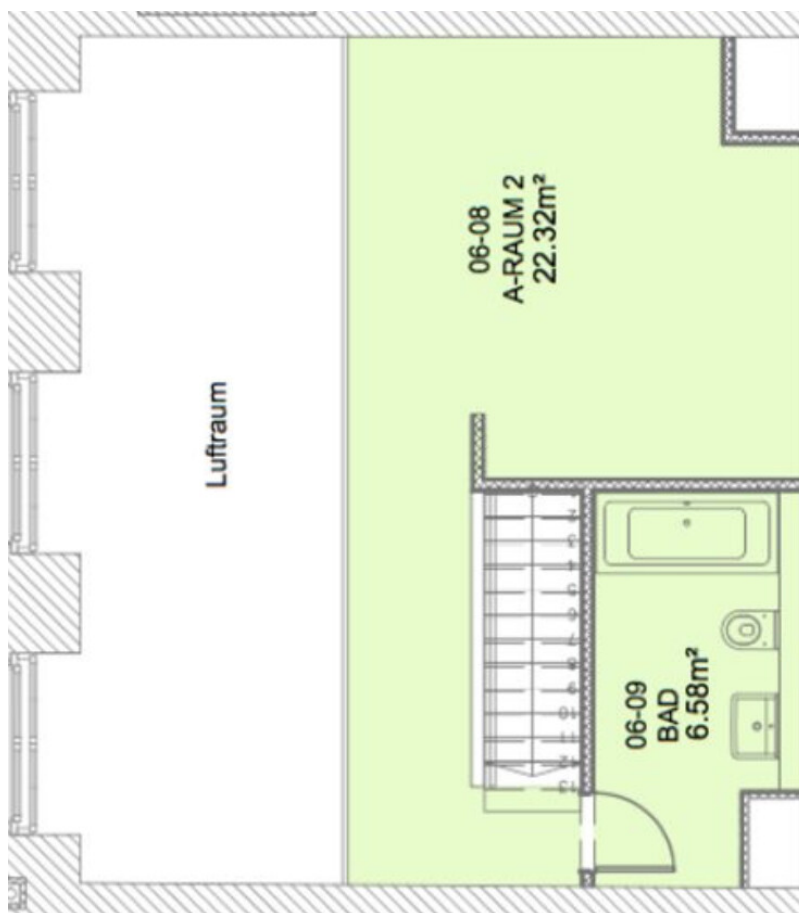
Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

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

VP azonosító: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg**

## Az első benyomás

Bemutatunk egy egyedülálló társasházi lakást egy műemlékvédelem alatt álló épületben, amelyet 2016 és 2018 között teljes körűen felújítottak és modernizáltak a műemlékvédelmi hatóságokkal szoros együttműködésben. A város kiváló részén található, a Charlottenburg kampus közelében, ahol egyetemek, kutatóintézetek és számos vállalkozás található. Az ingatlan a történelmi báját ötvözi a modern kényelemmel, és körülbelül 75 m<sup>2</sup> lakóteret kínál két szinten. A lakás kiváló állapotban van, modern építéssel és magas minőségű kivitelezéssel. A padlótól a mennyezetig érő ablakok természetes fénnel árasztják el a szobákat, kellemes lakókörnyezetet teremtve. Az elrendezés funkcionális, és kiválóan alkalmas mind az egyedülállóknak, mind a kényelmet és a stílust értékelő párok számára. A tágas nappali a lakás szívének alkotja, és pihenésre és kikapcsolódásra csábít. A nyitott tere nappali és étkező zökkenőmentesen folyik össze, harmonikus összhatást keltve. A különálló fürdőszobával rendelkező galériaszint privát pihenőhelyet biztosít. Az épület műemlékvédelem alatt áll, ami különösen fenntartható megközelítést jelent az eredeti épületszerkezet megőrzése terén. A 2018-as teljes felújítás az ingatlan minden lényeges területét lefedte, biztosítva a modern lakhatási kényelmet és az értékmegőrzést. A helyszín kiváló infrastruktúrával büszkélkedhet: bevásárlási lehetőségek, tömegközlekedési kapcsolatok és szabadidős tevékenységek mind könnyen elérhetőek. A lakás egy rendezett lakóövezetben található, és városi életet, valamint magas fokú magánéletet kínál. Ez az ingatlan ötvözi a történelmi jelleget a modern kényelemmel, és ritka lehetőséget kínál arra, hogy egy műemlékvédelem alatt álló épületben, modern felszereltséggel éljen. Gyozodjon meg saját szemével a lakás elonyeiről, és egyeztessen időpontot megtekintésre. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25176046 - 10585 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)