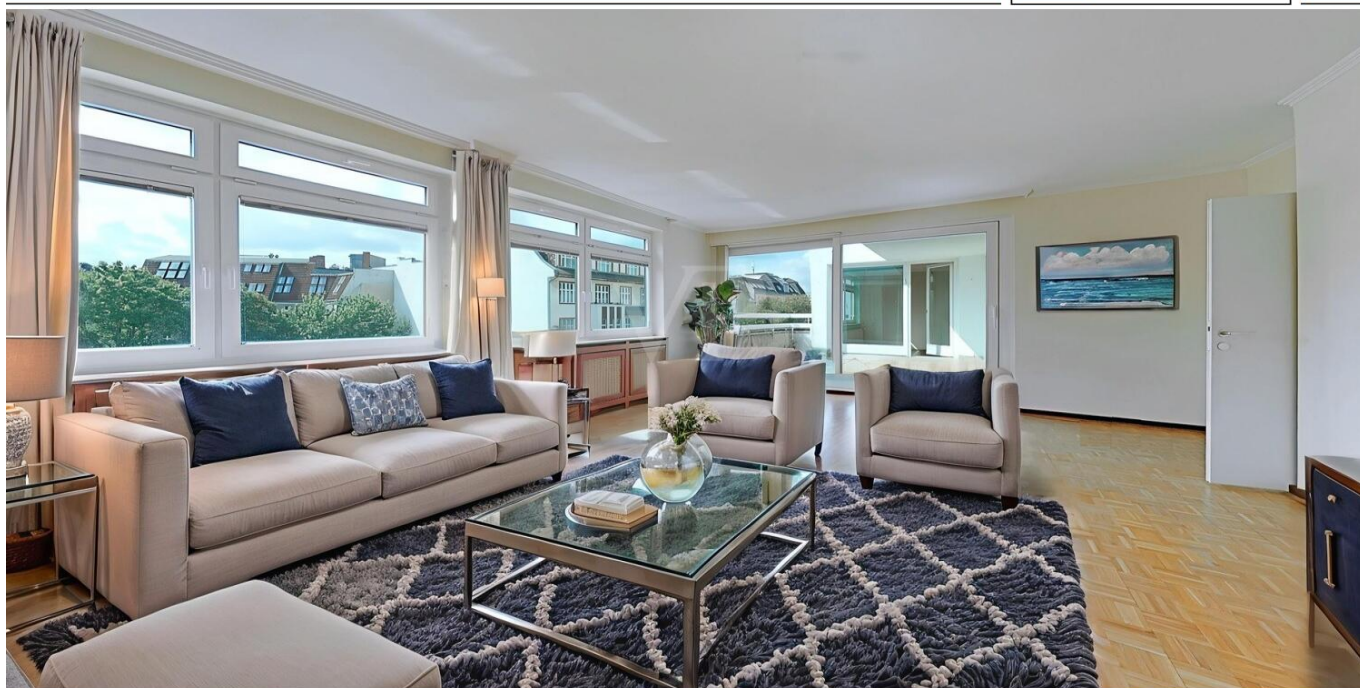


Berlin – Charlottenburg

Attico luminoso in una posizione privilegiata in città con ascensore e ampia terrazza esposta a sud

Codice oggetto: 25176035



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 989.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149,2 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25176035
Superficie netta	ca. 149,2 m ²
Piano	5
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	2
Anno di costruzione	1969

Prezzo d'acquisto	989.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 6 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	97.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.11.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La proprietà



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

Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La proprietà

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

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



Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

La proprietà



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
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

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Una prima impressione

Ampio attico con terrazza soleggiata esposta a sud. Questo grazioso attico (5° piano) è facilmente raggiungibile con l'ascensore. Situato in un condominio ben tenuto risalente al 1969, offre circa 130 m² di superficie abitabile, offrendo una casa spaziosa e confortevole nelle immediate vicinanze del Kurfürstendamm. L'appartamento vanta una posizione centrale pur mantenendo una notevole tranquillità. Dispone di tre stanze e colpisce per la sua disposizione ben progettata. Il cuore dell'appartamento è la zona giorno e pranzo open space con accesso alla terrazza soleggiata esposta a sud, ideale per rilassarsi all'aperto o intrattenere gli ospiti. Il soggiorno di circa 40 m² è particolarmente degno di nota, offrendo luce naturale e ampie viste. La tranquilla camera da letto esposta a nord offre una piacevole frescura nelle giornate calde ed è il luogo perfetto per rifugiarsi. Una cabina armadio separata è comodamente situata accanto alla camera da letto.

Un'ulteriore stanza può essere utilizzata in modo flessibile come camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio, in base alle vostre esigenze. Due bagni moderni offrono ulteriore comfort: uno con doccia, l'altro con vasca, ideale per iniziare la giornata in tutta comodità o per un bagno rilassante la sera. La cucina è di dimensioni generose e offre ampio spazio per le vostre creazioni culinarie. Un moderno sistema di teleriscaldamento garantisce una distribuzione uniforme ed efficiente del calore in tutti gli ambienti. Il punto forte: l'ampia terrazza. Offre numerose possibilità di personalizzazione, sia per rilassarsi, dedicarsi al giardinaggio o trascorrere piacevoli serate con gli amici. La posizione vanta ottimi collegamenti di trasporto e la vicinanza a negozi, scuole e numerose attività per il tempo libero. La zona circostante offre un'atmosfera piacevole, con infrastrutture eccellenti e brevi distanze da tutti i servizi. Ulteriori caratteristiche includono una cantina privata e pratici spazi comuni come un deposito per biciclette e un locale per l'asciugatura. L'appartamento dispone anche di ampi spazi di stoccaggio. È possibile affittare un posto auto. L'appartamento è stato ristrutturato l'ultima volta nel 2020 ed è in condizioni gradevoli, ma necessita di ristrutturazione. Cercate una nuova casa con molto spazio, due bagni, un soleggiato spazio esterno in una posizione privilegiata? Allora convincetevi di persona visitando l'appartamento. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Dettagli dei servizi

- 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 m²
- die Wohnung ist renovierungsbedürftig

Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25176035 - 10629 Berlin – Charlottenburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin

Tel.: +49 30 - 37 44 334 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com