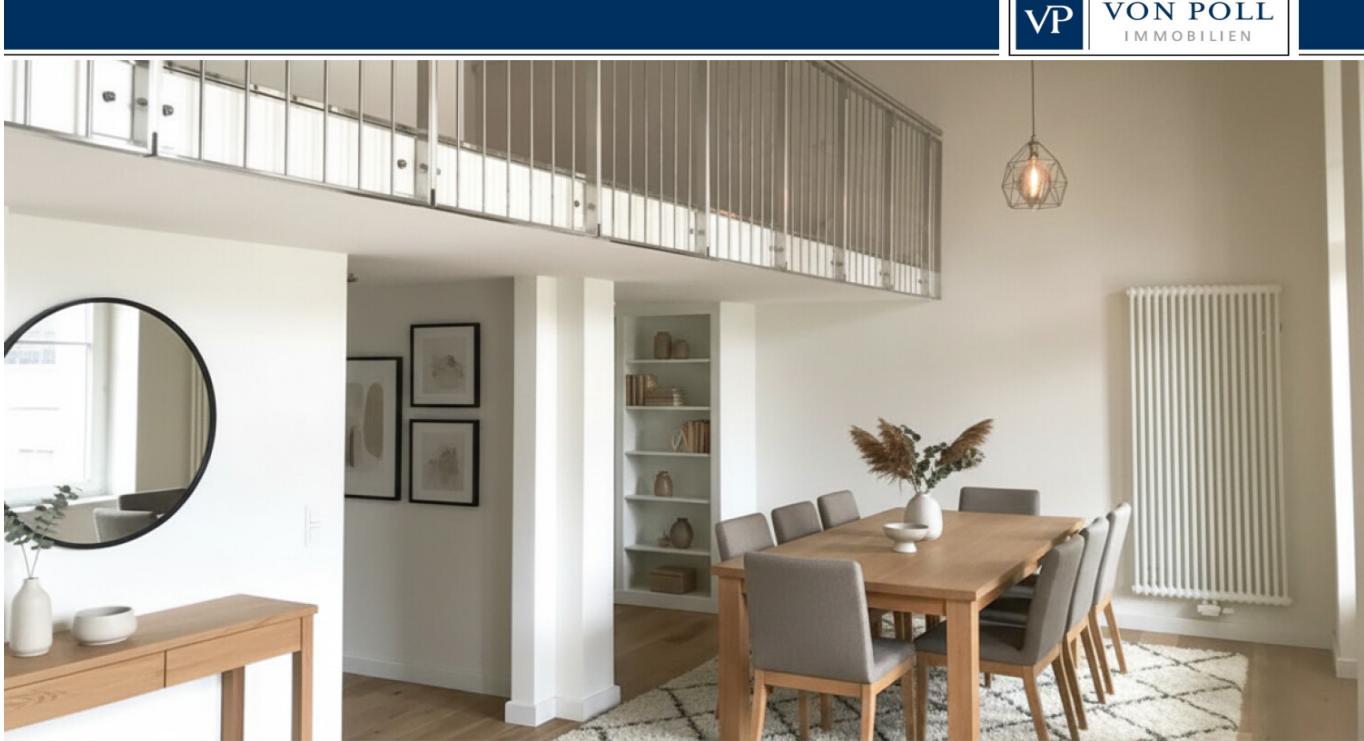


Berlin – Charlottenburg

## Il fascino storico incontra il comfort moderno in uno spazioso appartamento di 75 m<sup>2</sup>.

**Codice oggetto: 25176046**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75,6 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25176046 - 10585 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: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25176046	Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Superficie netta	ca. 75,6 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	2018	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

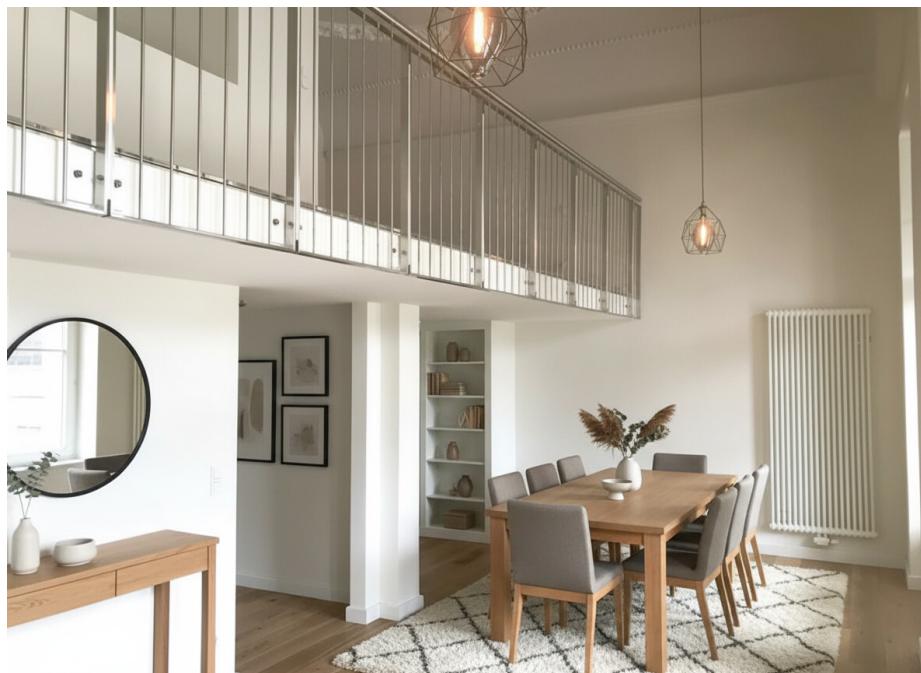
Codice oggetto: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	45.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La proprietà



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für

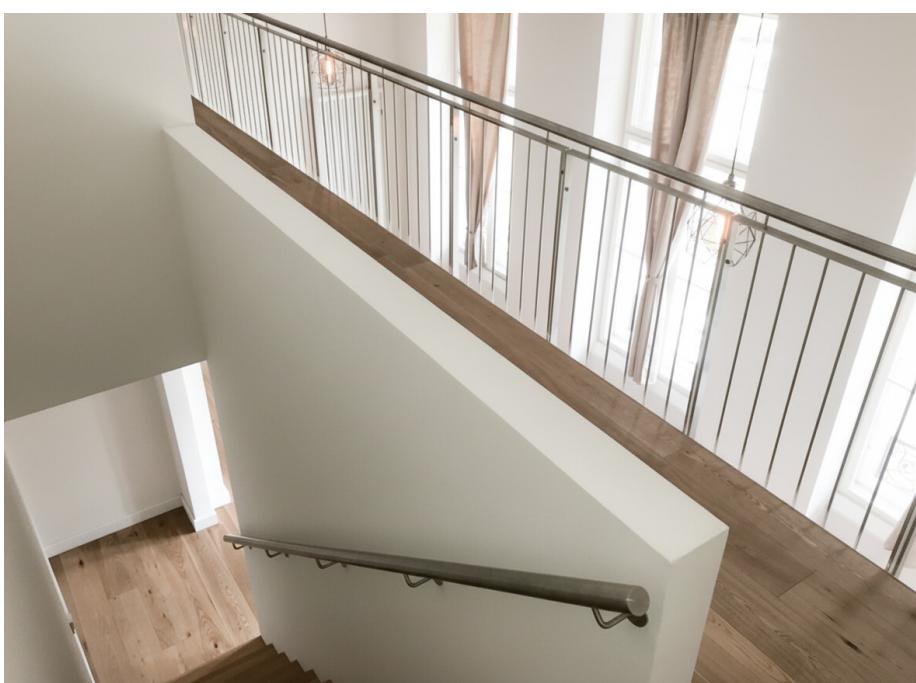
**von Poll Immobilien  
City-West**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Codice oggetto: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La proprietà



**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

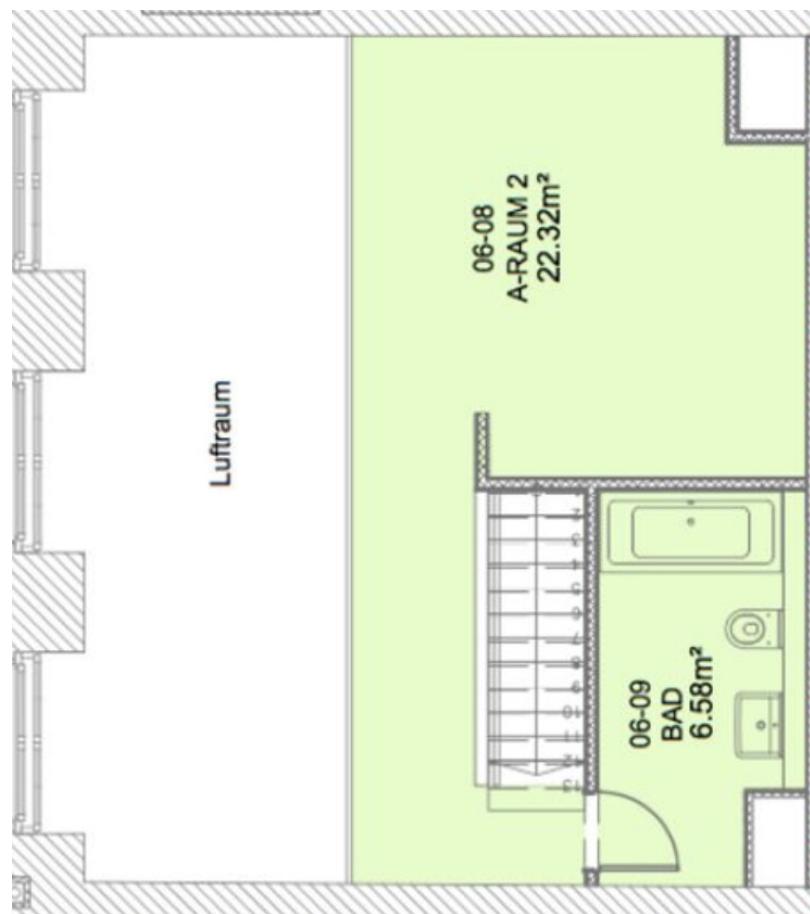
Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

faz.net/begehrteste-produkte-services

Codice oggetto: 25176046 - 10585 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: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Una prima impressione

Vi presentiamo un appartamento unico nel suo genere, situato in un edificio storico, completamente ristrutturato e modernizzato in stretta collaborazione con le autorità preposte alla tutela del patrimonio storico tra il 2016 e il 2018. L'immobile si trova in una posizione privilegiata in città, vicino al campus di Charlottenburg, con le sue università, istituti di ricerca e numerose aziende. L'immobile coniuga il fascino storico con il comfort abitativo contemporaneo e offre circa 75 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuiti su due piani. L'appartamento è in ottime condizioni e presenta un'architettura moderna con finiture di alta qualità. Le finestre a tutta altezza inondano gli ambienti di luce naturale, creando un ambiente piacevole. La disposizione è funzionale e adatta sia a single che a coppie che apprezzano il comfort e lo stile. L'ampia zona giorno costituisce il cuore dell'appartamento e invita al relax. La zona giorno e la sala da pranzo open space si fondono armoniosamente, creando un'impressione generale armoniosa. Il piano soppalcato con bagno separato offre un rifugio privato. L'edificio è un monumento storico tutelato, il che implica un approccio particolarmente sostenibile alla conservazione del tessuto edilizio originale. La completa ristrutturazione del 2018 ha interessato tutti gli aspetti essenziali dell'immobile, garantendo un comfort abitativo moderno e un valore che non va mai perso. La posizione vanta un'infrastruttura eccellente: negozi, collegamenti con i mezzi pubblici e attività per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili. L'appartamento è situato in una consolidata zona residenziale e offre sia uno stile di vita urbano che un elevato grado di privacy. Questa proprietà coniuga il carattere storico con il comfort moderno e rappresenta una rara opportunità di vivere in un edificio storico con servizi moderni. Scoprite di persona i vantaggi di questo appartamento e fissate un appuntamento per una visita. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25176046 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25176046 - 10585 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](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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