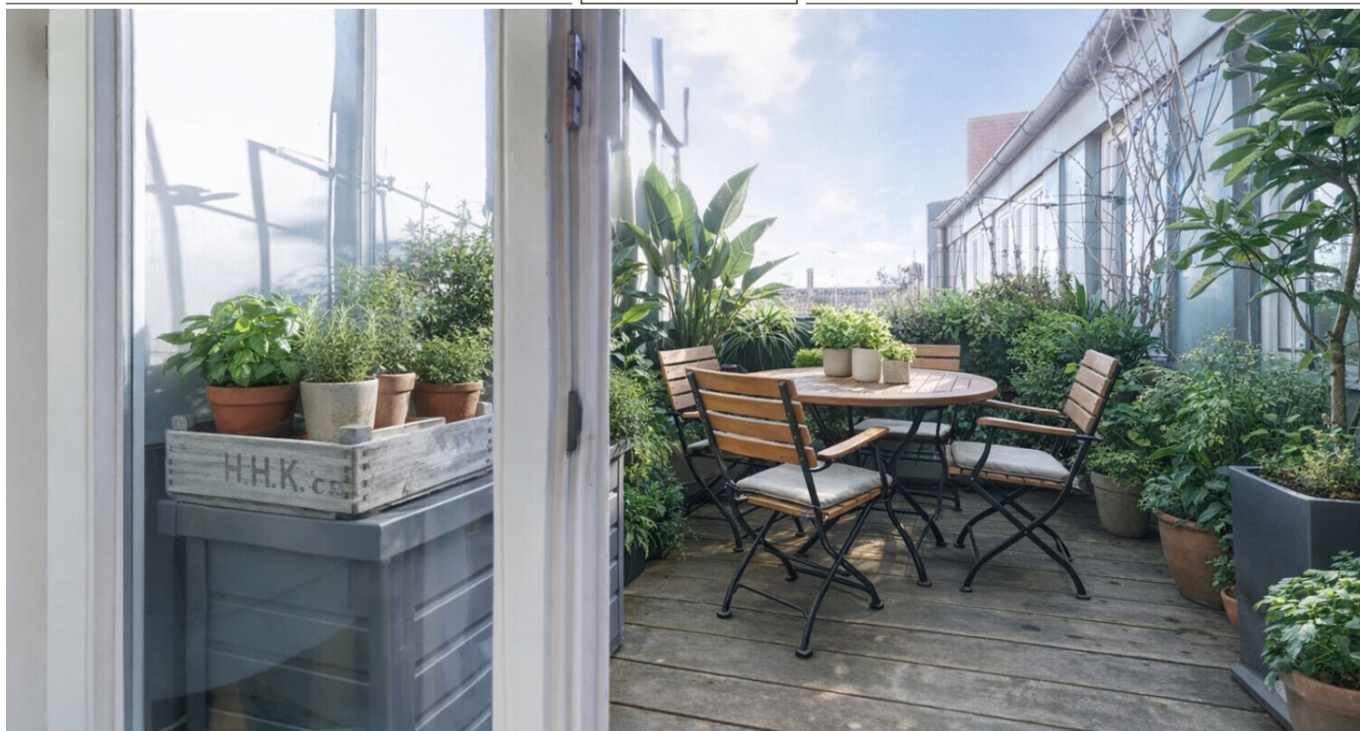


Berlin - Charlottenburg

Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen über den Dächern Berlins

Codice oggetto: AA802



PREZZO D'ACQUISTO: 1.310.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m² • VANI: 4

Codice oggetto: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

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

Codice oggetto: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	AA802
Superficie netta	ca. 175 m²
Piano	5
Vani	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1990

Prezzo d'acquisto	1.310.000 EUR
Appartamento	Attico
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	02.04.2035
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	154.08 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

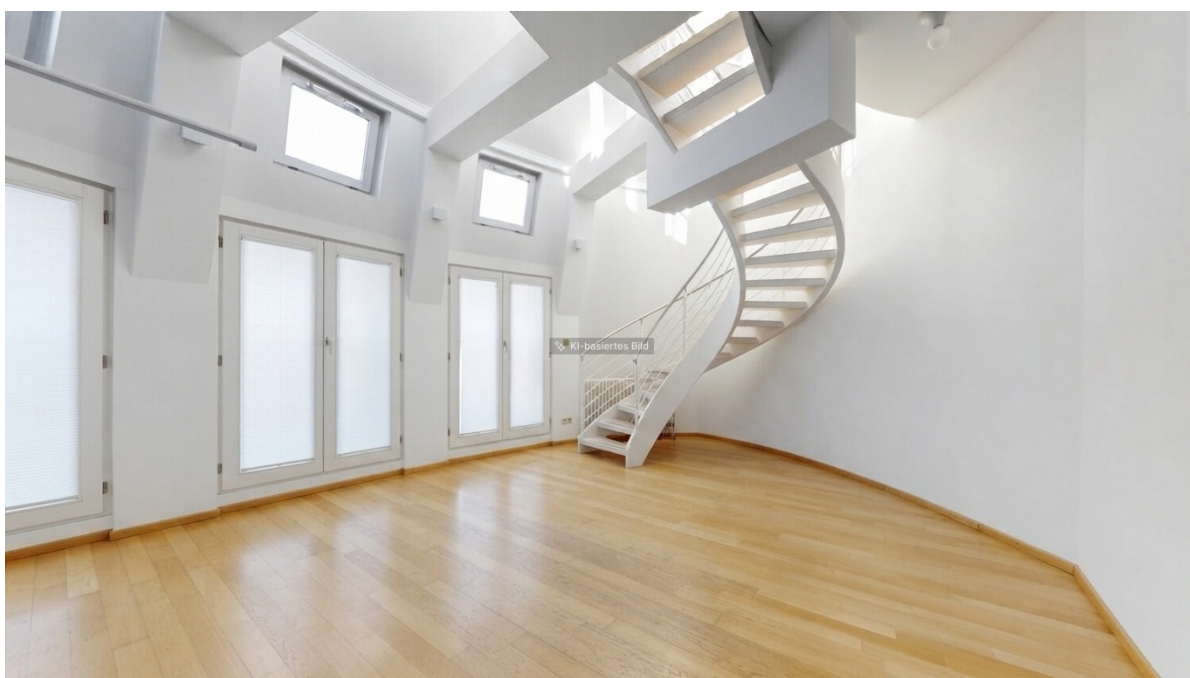
Codice oggetto: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

La proprietà



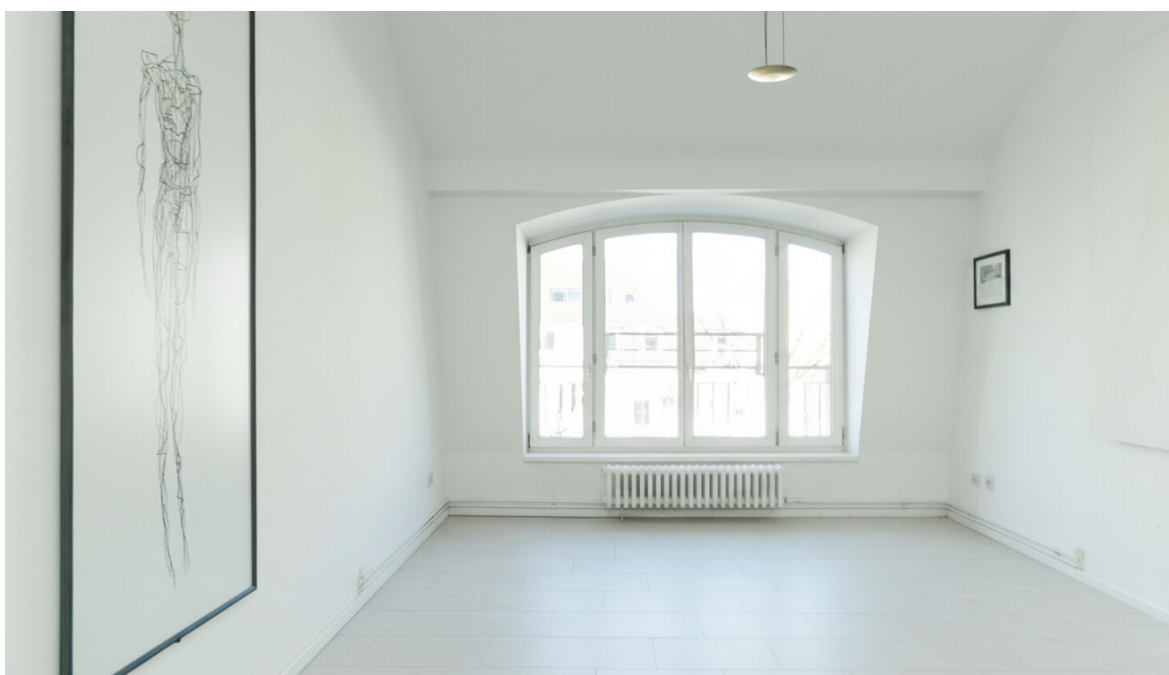
Codice oggetto: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

Una prima impressione

Die Dachgeschosswohnung in einem Gebäude aus dem Jahr 1910 umfasst ca. 174 m² Wohnfläche und verteilt sich auf vier Zimmer. Die Dachaufstockung erfolgte Ende der 1990er Jahre. Der Grundriss bietet gute Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnmodelle und eignet sich sowohl für Einzelpersonen als auch für Paare mit Bedarf an zusätzlichem Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsraum. Auch die Einrichtung eines Homeoffice lässt sich gut integrieren. Eine kleine Terrasse zur Hofseite schließt an den Küchenbereich an.

Ein prägendes Merkmal der Wohnung ist die interne Erschließung über mehrere Treppen. Dadurch entsteht eine gegliederte Raumstruktur mit unterschiedlichen Ebenen. Eine Wendeltreppe führt in ein kleines Dachzimmer mit schmalem Austritt. Von dort bietet sich ein Rundumblick über die Dächer von Berlin.

Diese Wohnung in Berlin-Charlottenburg ist eine städtisch geprägte Immobilie mit klaren Stärken und klar benannten Besonderheiten. Die Stärke liegt in der zentralen Lage, der sehr guten Anbindung, der alltagstauglichen Nähe zu Gastronomie und Infrastruktur sowie in der flexiblen Nutzbarkeit der 4-Zimmer-Struktur. Hinzu kommt die Nähe zum Lietzensee sowie die gute Erreichbarkeit von Schloss Charlottenburg und Schlosspark als ergänzende Freizeit- und Erholungsorte.

Die Besonderheiten liegen in der internen Treppenführung und in der hörbaren Straßenlage am Kaiserdamm. Für Käufer, die genau diese Faktoren realistisch einordnen und die Vorteile eines gut angebundenen urbanen Standorts bewusst nutzen möchten, ist die Wohnung ein sachlich überzeugendes Angebot.

Gemäß vorliegendem Eigentümerbeschluss besteht für den Eigentümer der Dachgeschosswohnung die Genehmigung, auf eigene Kosten eine Dachterrasse oberhalb der Wohnung zu errichten. Die konkrete Ausführung erfolgt im Rahmen der jeweils erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vorgaben und Genehmigungen.

Codice oggetto: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

Dettagli dei servizi

- Parkettfußboden
- Glasfasertapete
- Bad mit Eckbadewanne, WC und Bidet
- Gästebad mit Dusche
- Oberlichtfenster
- Einbauküche
- Kellerraum

Codice oggetto: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt am Kaiserdamm in Berlin-Charlottenburg. Der Standort ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und ermöglicht kurze Wege in viele Teile der Stadt. Das ist im Alltag besonders für Menschen relevant, die zentral wohnen und Arbeitswege, Termine und Freizeitaktivitäten effizient organisieren möchten.

Im direkten Umfeld befinden sich Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Angebote des täglichen Bedarfs. Die Lage verbindet damit eine gute Erreichbarkeit mit einem urbanen, gewachsenen Umfeld.

Der Lietzensee ist in kurzer Entfernung erreichbar und ergänzt die innerstädtische Lage um eine gut nutzbare Grün- und Erholungsfläche. Auch Schloss Charlottenburg mit dem Schlosspark ist in etwa 20 Minuten erreichbar. Damit stehen neben der städtischen Infrastruktur auch Wege für Spaziergänge, Bewegung und Aufenthalt im Freien in gut erreichbarer Distanz zur Verfügung.

Die Lage direkt am Kaiserdamm ist zugleich mit einer deutlich wahrnehmbaren Verkehrs- und Geräuschkulisse verbunden.

Codice oggetto: AA802 - 14057 Berlin - Charlottenburg

Ulteriori informazioni

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: AA802 - 14057 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