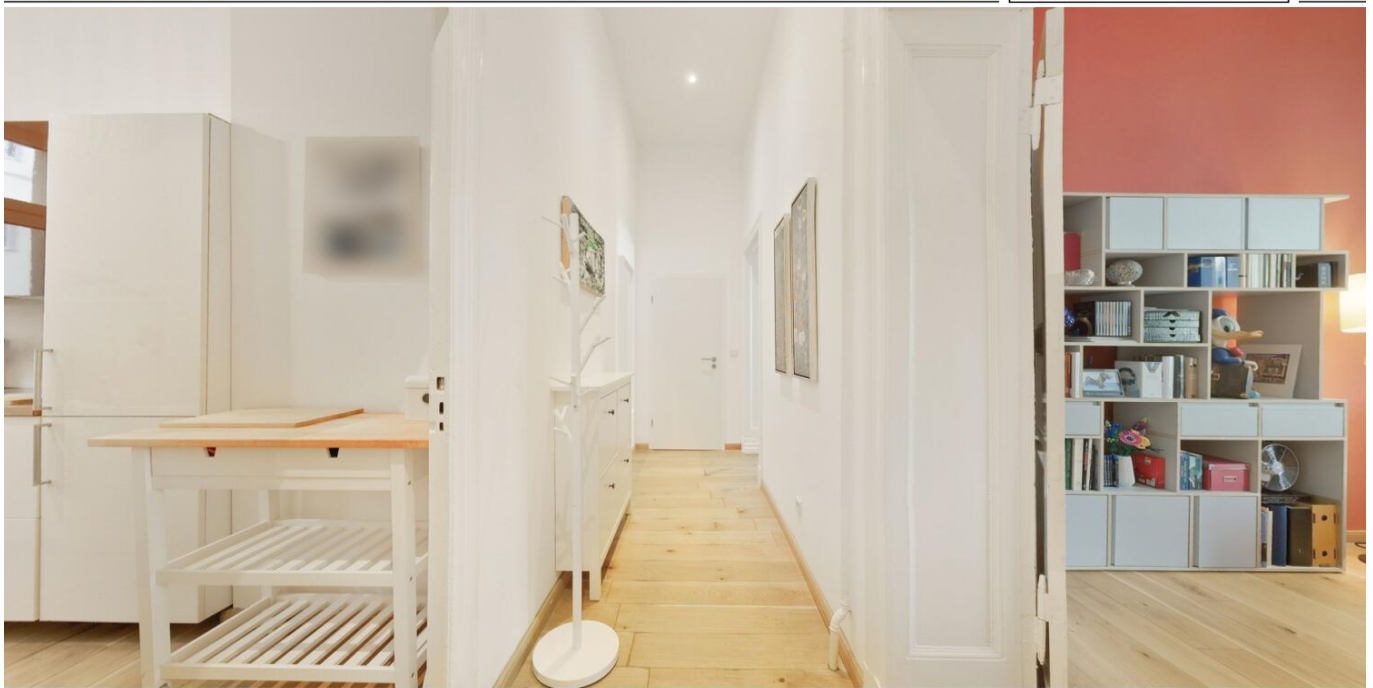


Berlin - Charlottenburg

Moderne Eleganz in Bestlage – attraktive 2-Zimmer-Wohnung im Herzen Charlottenburgs

Codice oggetto: 26176019



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26176019 - 10623 Berlin - Charlottenburg

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

Codice oggetto: 26176019 - 10623 Berlin - Charlottenburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26176019	Prezzo d'acquisto	390.000 EUR
Superficie netta	ca. 67 m ²	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	1		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1897		

Codice oggetto: 26176019 - 10623 Berlin - Charlottenburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.09.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	160.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1897

Codice oggetto: 26176019 - 10623 Berlin - Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26176019 - 10623 Berlin - Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26176019 - 10623 Berlin - Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26176019 - 10623 Berlin - Charlottenburg

La proprietà



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Codice oggetto: 26176019 - 10623 Berlin - Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26176019 - 10623 Berlin - Charlottenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26176019 - 10623 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: 26176019 - 10623 Berlin - Charlottenburg

Una prima impressione

Diese modern sanierte Wohnung überzeugt durch ihre helle und gemütliche Atmosphäre. Der Zugang zur Immobilie erfolgt komfortabel über einen Aufzug, der zusätzlichen Wohnkomfort und eine hohe Alltagstauglichkeit bietet. Sie verfügt über eine einladende Wohnfläche, die durch liebevoll ausgewählte Details geprägt ist und sowohl für Singles als auch für Paare ideale Voraussetzungen schafft. Der gepflegte Gesamteindruck der Wohnanlage wird durch eine professionelle und engagierte Hausverwaltung unterstrichen, die sich zuverlässig um die Instandhaltung, Reinigung und Pflege des Objekts kümmert.

Der großzügige Grundriss hebt die offene und angenehme Aufteilung hervor. Große Fensterfronten sorgen im gesamten Wohnbereich für viel Tageslicht und schaffen ein modernes, freundliches Ambiente. Im Zuge der hochwertigen Sanierung wurde unter anderem eine moderne, barrierefreie Dusche integriert, die Funktionalität und zeitgemäßen Komfort harmonisch vereint. Das geräumige Badezimmer gleicht mit dieser Ausstattung höchsten Ansprüchen an Funktionalität und Design.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Auswahl der Materialien gelegt: Der Dielenboden harmonisiert ausgezeichnet mit dem Gesamtkonzept und unterstreicht den zeitgemäßen sowie gemütlichen Charakter dieser Wohnung. Die warmen Holztöne in Kombination mit der klaren Linienführung verleihen dem Raum ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Lage, die sowohl Ruhe als auch eine gute Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen vereint. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Gastronomie und weitere städtische Angebote lassen sich bequem erreichen. Somit eignet sich das Objekt optimal für Menschen, die eine ausgewogene Verbindung von urbanem Leben und modernem Wohnkomfort schätzen.

Neben dem großzügigen Wohnbereich bietet die Wohnung weitere funktionale Räume, die individuell nach Wunsch genutzt werden können. Ob als ruhiges Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – hier haben Sie flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Die modernen Ausstattungsmerkmale setzen sich auch in den weiteren Bereichen fort und bieten ein zeitgemäßes Wohngefühl. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen integrierten Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft und die Alltagstauglichkeit der Immobilie unterstreicht.

Ein weiteres Plus bietet die durchgehend helle Atmosphäre der Räume. Die Lichtverhältnisse tragen dazu bei, dass die Wohnung nicht nur modern und offen wirkt, sondern auch zum Wohlfühlen einlädt. Der Einsatz moderner Technik und sanierter

Bauelemente zeichnet sich in jedem Bereich ab und unterstützt ein effizientes und komfortables Alltagsleben. Für zusätzlichen Komfort steht ein überdachter Fahrradstellplatz im Durchgang zum zweiten Innenhof zur Verfügung, der Fahrräder zuverlässig vor Witterungseinflüssen schützt.

Diese moderne und sanierte Wohnung eignet sich für all jene, die Wert auf ein hochwertiges Wohnumfeld, zeitlose Ausstattung und ein gemütliches Zuhause legen. Die Verbindung aus modernen Elementen, sorgfältig ausgewählten Materialien und einer funktionalen, freundlichen Ausstattung macht dieses Objekt zu einer attraktiven Option auf dem aktuellen Immobilienmarkt.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung und entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten, die dieses moderne Zuhause für Sie bereithält. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher vorstellen zu dürfen.

Die Einheit befindet sich aktuell in einem bestehenden Mietverhältnis. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen derzeit € 1.030,00 zzgl. Nebenkosten.

Codice oggetto: 26176019 - 10623 Berlin - Charlottenburg

Tutto sulla posizione

In beehrter City-West-Lage präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Verbindung aus urbanem Lebensgefühl, hervorragender Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung. Gelegen im Herzen von Charlottenburg zählt die Umgebung zu den gefragtesten Wohnlagen Berlins und überzeugt durch ihren repräsentativen Altbaucharakter, stilvolle Straßenzüge sowie ein vielseitiges kulturelles und gastronomisches Angebot.

Die unmittelbare Nähe zum Kurfürstendamm verleiht dem Standort eine besondere Attraktivität. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Supermärkte, Apotheken, Banken und weitere Dienstleister sorgen für eine optimale Nahversorgung im Alltag.

Auch Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur: Mehrere Kindertagesstätten sowie Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Darüber hinaus stehen zahlreiche Freizeit- und Betreuungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche im näheren Umfeld zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken sowie mehrere renommierte Kliniken und Krankenhäuser befinden sich in kurzer Distanz und gewährleisten eine optimale Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere S- und U-Bahnstationen sowie diverse Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in sämtliche Berliner Bezirke. Auch die Anbindung an die Stadtautobahn ist komfortabel erreichbar, wodurch sowohl der Berliner Hauptbahnhof als auch der Flughafen BER bequem angebunden sind.

Die Lage vereint urbanes Wohnen, erstklassige Infrastruktur und nachhaltige Wertbeständigkeit in idealer Weise und macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Codice oggetto: 26176019 - 10623 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 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.

Codice oggetto: 26176019 - 10623 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