

Berlin - Charlottenburg

## Sonnige 3-Zimmerwohnung mit Südbalkon

Codice oggetto: 26176018



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

PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 26176018 - 10585 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: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg**

## A colpo d'occhio

|                  |                             |                        |  |
|------------------|-----------------------------|------------------------|--|
| Codice oggetto   | <b>26176018</b>             | Prezzo d'acquisto      | <b>379.000 EUR</b>   |
| Superficie netta | <b>ca. 75 m<sup>2</sup></b> | Appartamento           | <b>Piano</b>   |
| Piano            | <b>4</b>                    | Compenso di mediazione | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Vani             | <b>3</b>                    | Tipologia costruttiva  | <b>massiccio</b>   |
| Camere da letto  | <b>1</b>                    | Caratteristiche        | <b>Balcone</b>   |
| Bagni            | <b>1</b>                    |                        |  |

**Codice oggetto: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg**

## **Dati energetici**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Tipologia di riscaldamento</b> | <b>centralizzato</b>   |
| <b>Fonte di alimentazione</b>     | <b>Teleriscaldamento</b>   |
| <b>Classe Energetica</b>          | <b>Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.</b> |

Codice oggetto: 26176018 - 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: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

## La proprietà



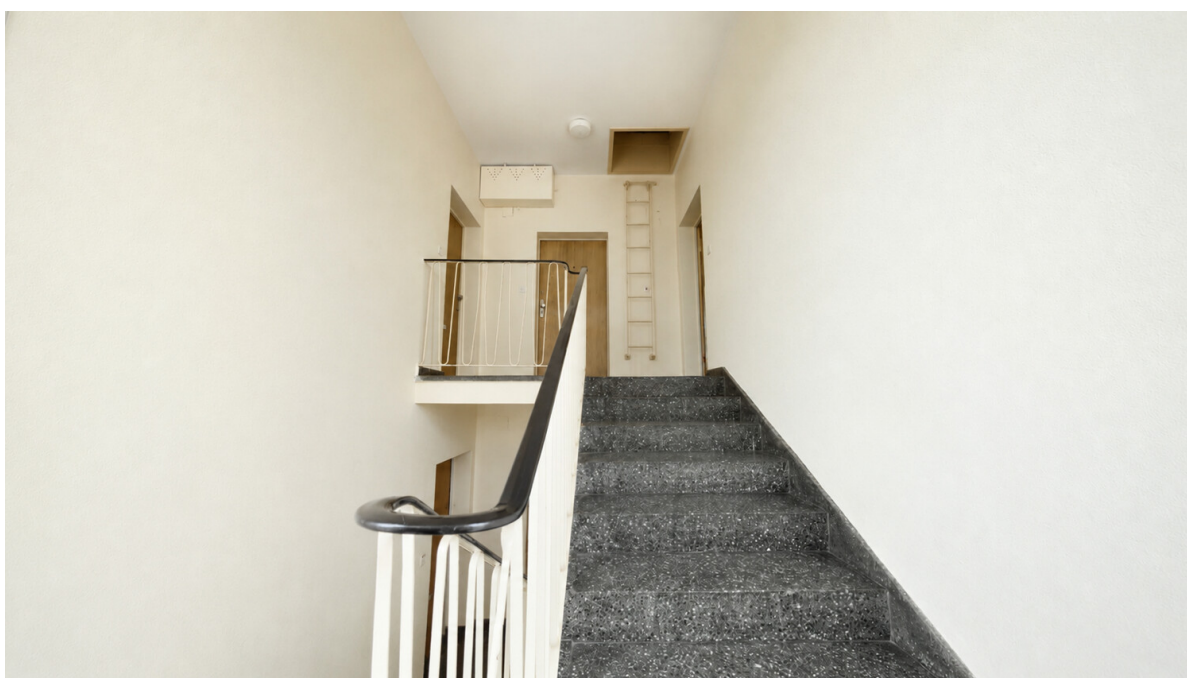
Codice oggetto: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg**

## **Una prima impressione**

**Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines Wohnhauses aus den 1970er Jahren in zentraler Lage der Otto-Suhr-Allee, unweit des Rathauses Charlottenburg.**

**Die Wohnung verfügt über rund 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und umfasst drei gut geschnittene Zimmer. Das großzügige Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und bietet Zugang zu einem Balkon mit schönem Ausblick. Eine Klimaanlage sorgt hier auch an warmen Tagen für angenehmen Wohnkomfort.**

**Die Ausstattung präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Auf der Hofseite wurden die Fenster vor etwa zehn Jahren erneuert. Der Laminatboden wurde vor rund drei Jahren verlegt. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.**

**Ein Aufzug bringt Sie bequem bis in die Etage; die Wohnung ist über eine zusätzliche halbe Treppe erreichbar.**

**Das monatliche Wohngeld beträgt 380 €.**

**Besonders hervorzuheben sind der sonnige Südbalkon, die klimatisierte Wohnsituation sowie die zentrale und zugleich etablierte Lage in Charlottenburg.**

**Die Umgebung rund um das Rathaus Charlottenburg zählt zu den gefragten Wohnlagen im Berliner Westen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel und kulturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Gerne stellen wir Ihnen diese Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor.**

**Codice oggetto: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg**

## **Dettagli dei servizi**

### **Ausstattungsmerkmale im Überblick**

- ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Aufzug bis zur Etage, anschließend halbe Treppe zur Wohnung
- Südbalkon mit schönem Ausblick
- Großzügiges Wohnzimmer mit Südausrichtung
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Laminatboden, vor ca. drei Jahren erneuert
- Hofseitige Fenster, vor ca. zehn Jahren erneuert
- Beheizung über Fernwärme
- Wohnhaus aus den 1970er Jahren
- Monatliches Wohngeld: 380 €

### **Besondere Merkmale**

- Sonnige Süd-Ausrichtung von Wohnzimmer und Balkon
- Angenehmer Wohnkomfort durch Klimaanlage
- Gepflegter Zustand
- Zentrale Lage nahe Rathaus Charlottenburg

**Codice oggetto: 26176018 - 10585 Berlin - Charlottenburg**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Wohnung befindet sich in der Otto-Suhr-Allee 120 in Charlottenburg, einer der traditionsreichsten und gefragtesten Wohnlagen im Berliner Westen. Die Umgebung rund um das Rathaus Charlottenburg verbindet urbanes Leben mit einer gewachsenen Infrastruktur und einer hohen Wohnqualität.**

**In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie vielfältige Dienstleistungsangebote. Die nahegelegene Wilmersdorfer Straße mit ihren Geschäften und dem Einkaufszentrum Wilma bietet ein umfassendes Angebot und ist bequem erreichbar.**

**Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Station Richard-Wagner-Platz (U7) sowie mehrere Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Deutsche Oper, der Kurfürstendamm und das Schloss Charlottenburg sind schnell erreichbar.**

**Für Erholung im Grünen bieten der Schlosspark Charlottenburg und die Uferwege entlang der Spree attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.**

**Die Lage zeichnet sich durch ihre zentrale Position, die sehr gute Anbindung und das gewachsene Charlottenburger Umfeld aus und bietet damit beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen in einer der etablierten Berliner Wohnlagen.**

**Codice oggetto: 26176018 - 10585 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: 26176018 - 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)**