

Berlin – Charlottenburg

Lichtdurchflutetes Dachgeschoss-Appartement in Top-City-Lage mit Aufzug und großer Süd-Terrasse

Número da propriedade: 25176035



PREÇO DE COMPRA: 989.000 EUR • ÁREA: ca. 149,2 m² • QUARTOS: 3



- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto



Numa vista geral

Número da propriedade	25176035
Área	ca. 149,2 m ²
Piso	5
Quartos	3
Quartos	1
Casas de banho	2
Ano de construção	1969

Preço de compra	989.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Área útil	ca. 6 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida



Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	16.11.2028
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	97.00 kWh/m²a
Classificação energética	С
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

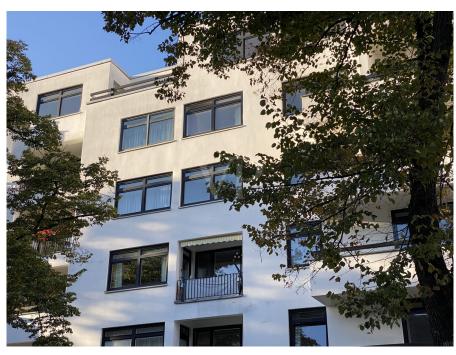






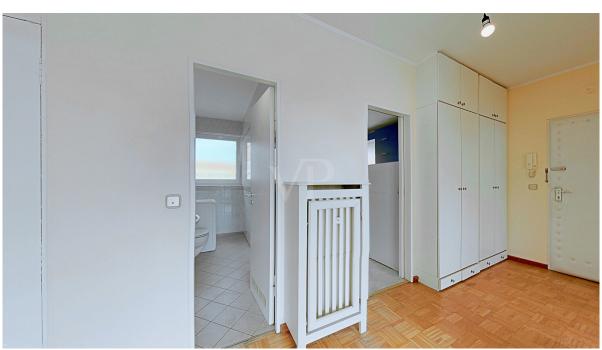


















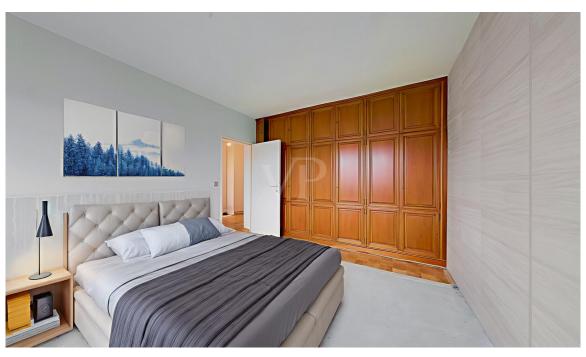


























O imóvel

F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation **02/2025**

faz.net/begehrteste-produkte-services



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.













Leading REAL ESTATE COMPANIES 11 THE WORLD

Shop Berlin Grunewald | Karlsbader Straße 18 | 14193 Berlin | grunewald@von-poll.com















Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por consequinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações



Uma primeira impressão

Großzügiges Dachgeschossleben mit sonniger Süd-Terrasse

Diese charmante Dachgeschosswohnung (5.Etage) erreichen Sie entspannt mit einem Aufzug. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1969 und bietet mit ca. 130?m² Wohnfläche ein großzügiges und komfortables Zuhause in unmittelbarer zum Kurfürstendamm.

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage und gleichzeitig durch eine bemerkenswerte Ruhe!

Sie verfügt über drei Zimmer und überzeugt mit ihrer durchdachten Raumaufteilung. Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Zugang zur südlich ausgerichteten Sonnenterrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien oder geselliges Beisammensein. Besonders hervorzuheben ist das ca. 40?m² große Wohnzimmer, das mit Helligkeit und Weitblick begeistert.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer, nach Norden ausgerichtet, bietet angenehme Kühle an warmen Tagen und dient als perfekter Rückzugsort. Direkt angegliedert befindet sich ein separater, begehbarer Kleiderschrank. Ein weiterer Raum kann flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden – ganz nach Ihrem Bedarf.

Zwei modern ausgestattete Bäder sorgen für zusätzlichen Komfort: eines mit Dusche, das andere mit Badewanne – ideal für den schnellen Start in den Tag oder ein entspanntes Bad am Abend.

Die Küche ist großzügig geschnitten und bietet viel Platz für Ihre kulinarischen Ideen. Eine moderne Fernwärme-Heizung gewährleistet eine gleichmäßige und energieeffiziente Wärmeverteilung in allen Räumen.

Zweifelsfrei das Highlight: Die großzügige Terrasse. Sie bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Abende mit Freunden.

Die Lage punktet durch eine sehr gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie vielfältigen Freizeitangeboten. Die Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.



Zur weiteren Ausstattung zählen ein eigener Kellerraum sowie praktische Gemeinschaftsräume wie Fahrrad- und Trockenraum. Auch Stauraum innerhalb der Wohnung ist ausreichend vorhanden.

Es besteht die Möglichkeit, einen PKW-Stellplatz ist anzumieten. Die Wohnung wurde zuletzt 2020 modernisiert und präsentiert sich in einem ansprechenden, jedoch renovierungsbedürftigem Zustand.

Sie suchen ein neues Zuhause mit viel Platz, zwei Bädern, sonnigem Außenbereich in absoluter Top-Lage? Dann überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Detalhes do equipamento

- 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 Einbauschrank)
- 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/ begehbarer Kleiderschrank)
- Kellerabteil, abgeschlossen, ca 7 m²
- die Wohnung ist renovierungsbedürftig



Tudo sobre a localização

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. 500Meter 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.



Outras informações

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 It. 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 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.



Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin Tel.: +49 30 - 37 44 334 0 E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com