

Berlin – Charlottenburg

## Beeindruckende Dachgeschosswohnung: Teilmöbliert mit hochwertiger Ausstattung, Kamin und 360° Blick über Berlin

Número da propriedade: 25176019



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

PREÇO DO ALUGUEL: 6.000 EUR • ÁREA: ca. 255,11 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5

Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

- 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

Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Numa vista geral

|                       |                           |                    |                                                             |
|-----------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25176019                  | Preço do aluguel   | 6.000 EUR                                                   |
| Área                  | ca. 255,11 m <sup>2</sup> | Custos adicionais  | 650 EUR                                                     |
| Piso                  | 5                         | Tipo de construção | Sólido                                                      |
| Quartos               | 4.5                       | Móveis             | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda |
| Quartos               | 3                         |                    |                                                             |
| Casas de banho        | 2                         |                    |                                                             |

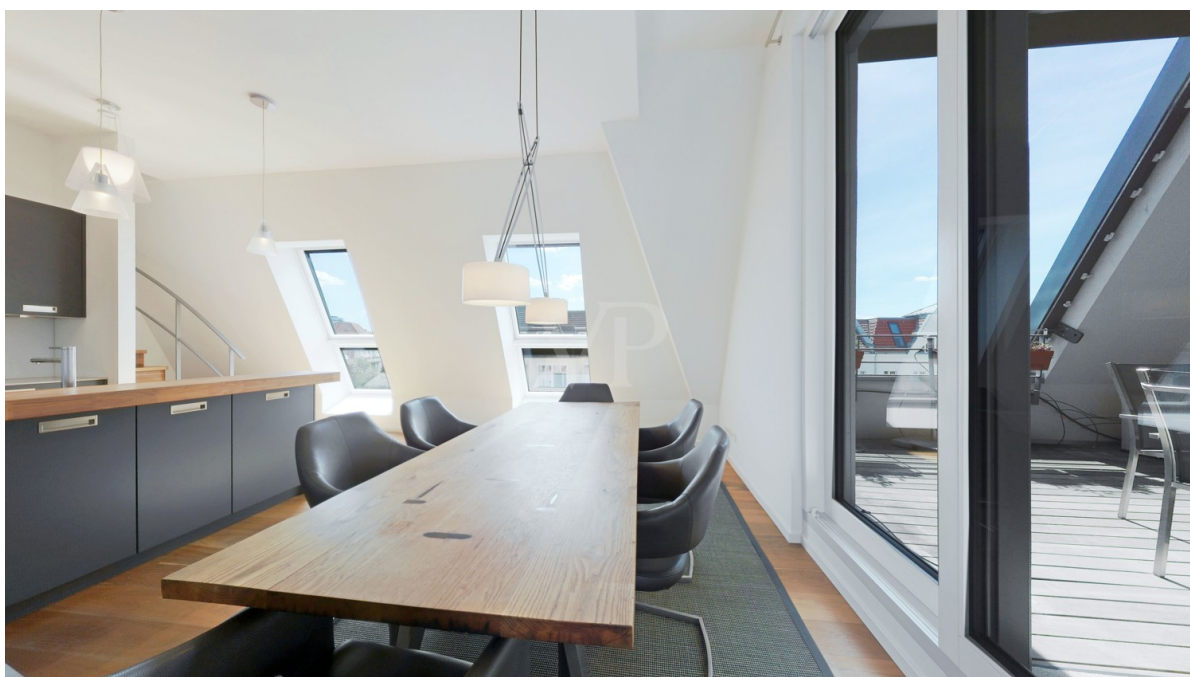
Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Cogeração fóssil              | Procura final de energia                                 | 103.50 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 16.08.2033                    | Classificação energética                                 | D                        |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1912                     |

Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**City-West**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



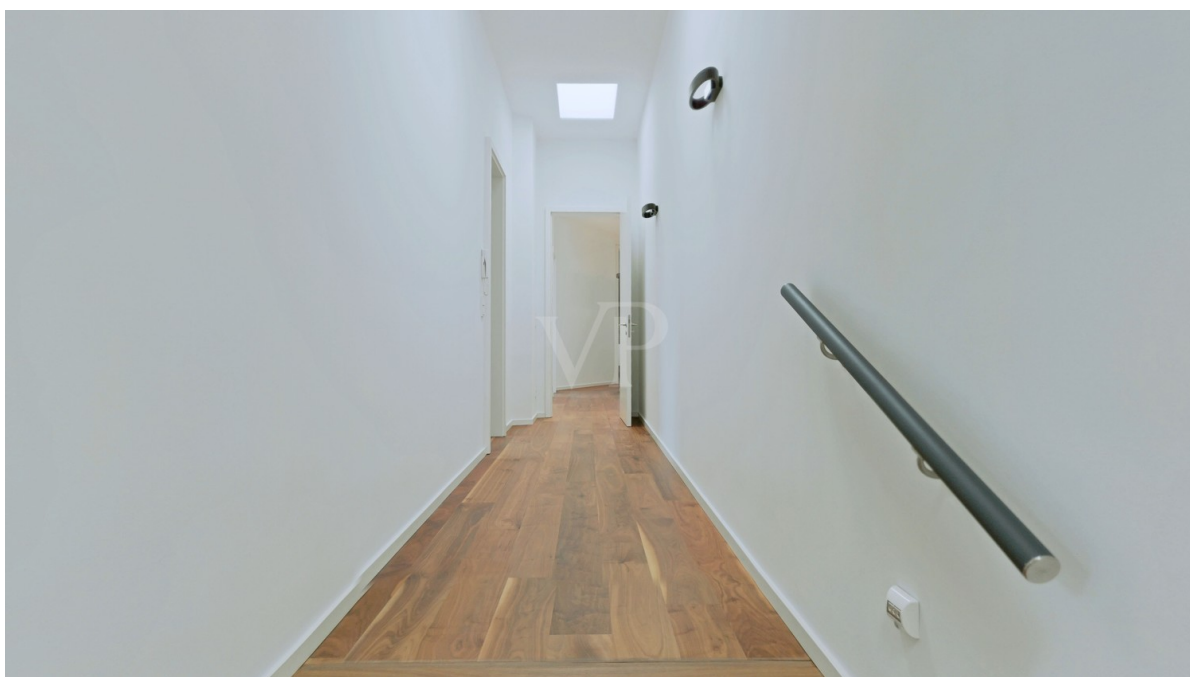
Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



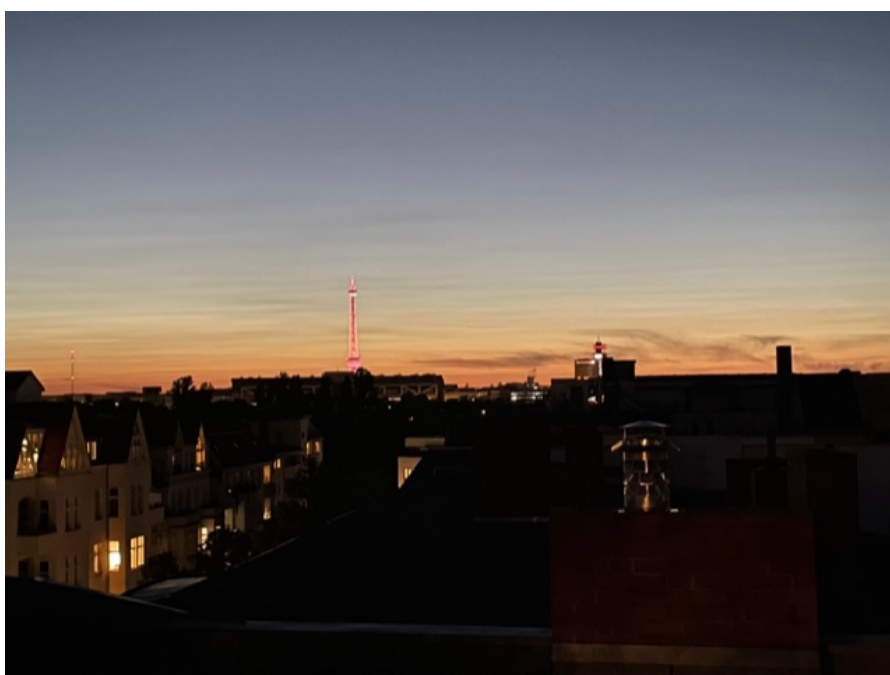
Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



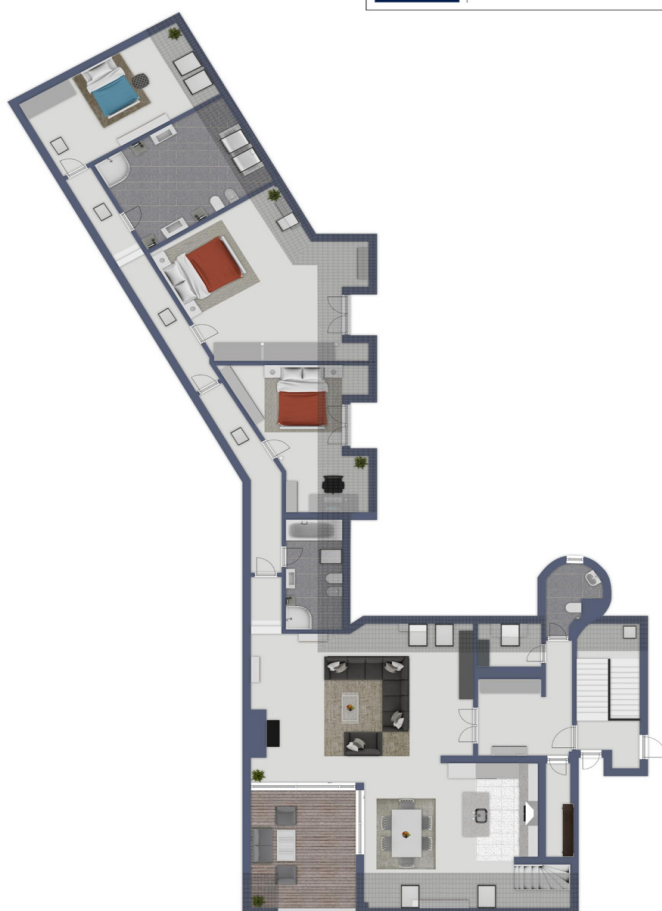
Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Plantas dos pisos





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

Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Uma primeira impressão

Willkommen in dieser großzügigen und elegant gestalteten Dachgeschosswohnung im gehobenen Wohnstil mit einer Wohnfläche von ca. 255,11 m². Der Dachausbau des eleganten Berliner Altbaus von 1912 erfolgte im Jahr 2016 und vereint modernen Komfort mit durchdachter Raumaufteilung. Sie bietet 4,5 Zimmer, einen offenen Kamin im Wohnbereich und drei großzügige Schlafzimmer, ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Komfort legen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen großzügigen Eingangsbereich, der mit einem funktionalen Schrank ausgestattet ist, um für ausreichend Stauraum und Ordnung zu sorgen. Es gibt im Eingangsbereich einen Hauswirtschaftsraum, in dem hochwertige Geräte von Miele, wie Waschmaschine und Trockner, zur Verfügung stehen sowie einen großen Abstellraum.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin, der nahtlos in die moderne Küche übergeht. Der hochwertige Esstisch und die passenden Stühle integrieren sich harmonisch in den Raum und schaffen einen einladenden Ort für gesellige Abende.

Die Wohnung verfügt insgesamt über zwei gut ausgestattete Badezimmer, jeweils mit WC, Bidet, Waschbecken, Dusche und Badewanne. Zusätzlich gibt es natürlich ein Gäste-WC im Eingangsbereich.

In den Schlafzimmern erwarten Sie maßgeschneiderte Einbauten, die eine optimale Nutzung der Räumlichkeiten garantieren. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem großzügigen Kleiderschrank sowie passenden Kommoden ausgestattet, während das Gäste- oder Kinderzimmer über einen praktischen Einbauschrack verfügt. Maßgeschneiderte Vorhänge in den Schlafzimmern fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Räume ein, besonders durch die spezielle Konstruktion für die Dachschrägen. Beide Räume verfügen auch über einen kleinen Balkon.

Weiterhin sind Bücherregale im Flur und Regale im Abstell- sowie im Kellerraum vorhanden, die zusätzlichen Stauraum bieten. Die zentrale Heizungsanlage sorgt in allen Räumen für eine angenehme Temperatur. Klimatisiert werden die Räume durch eine hochmoderne Fußbodenheizung und -kühlung. Der hochwertige Dachaufbau gewährleistet sehr gute Wärmeisolierung im Sommer und im Winter.

Es gibt einen Gemeinschaftsfahrradkeller und einen sehr großen Kellerraum zur eigenen Nutzung. Ein wesentliches Highlight dieser Wohnung ist auch die bereits installierte Beleuchtung in allen Räumen, die für eine stimmungsvolle und gleichzeitig funktionale Ausleuchtung sorgt.

Zusätzlich wird die Wohnung teilmöbliert vermietet, was den Umzug erleichtert und den zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit bietet, die Räume nach ihren eigenen Vorlieben zu ergänzen. In der unmittelbaren Nähe stehen 2 Pkw-Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur die Möglichkeit, in komfortabler Umgebung zu wohnen, sondern auch die Vorzüge einer hochwertigen Ausstattung zu genießen. Ein Zuhause, das den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht wird und Ihnen den idealen Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen bietet.

Die Vermietung soll für 5 Jahre erfolgen. Nach Ablauf dieser Zeit werden die Eigentümer die Wohnung wieder selbst nutzen.

Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Detalhes do equipamento

Die Wohnung soll teilmöbliert mit folgenden Möbeln vermietet werden:

- Einbauschränk Gäste- / Kinderzimmer
- Kleiderschränk und passende Kommoden Schlafzimmer
- Bücherregal im Flur
- Ausstattung Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine & Trockner (Miele)
- Schränk im Eingangsbereich
- Hochwertiger Esstisch & passende Stühle
- Regale in Abstellraum sowie im Keller
- Lampen / Beleuchtung in allen Räumen
- Maßgeschneiderte Vorhänge in den Schlafzimmern
- Kamin im Wohnbereich
- LAN-Verkabelung in allen Räumen / Glasfaseranschluss möglich
- Gemeinschaftsfahrradkeller
- Geräumiger großer Kellerraum

Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung selbst befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße, beinahe unmittelbar am Kurfürstendamm. Die bauliche Umgebung wird geprägt durch gepflegte Altbauten der vorletzten Jahrhundertwende. Sie können nebenan im Hochmeisterplatz, am nahe gelegenen Lietzensee, oder im angrenzenden Grunewald gemütlich spazieren gehen.

Die S-Bahnstationen Halensee und Charlottenburg sowie die U-Bahnstation Adenauerplatz liegen in fußläufiger Entfernung. Diverse Buslinien auf dem Kurfürstendamm verbinden Sie mit den angrenzenden Stadtteilen. Die Stadtautobahn erreichen Sie in weniger als 5 Minuten.

Alle Notwendigkeiten des täglichen Bedarfes sind fußläufig erreichbar (Bäckerei, Biosupermärkte, Lidl, Schuhmacher, Buchladen, Fachgeschäfte, Reinigung, verschiedenste Restaurants etc.)

Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.8.2033.

Endenergiebedarf beträgt 103.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

## 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](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

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

---

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