

Berlin - Charlottenburg

## 2-Zimmerwohnung nahe Lietzenseepark - sehr zentral und trotzdem ruhig - VERMIETET

Número da propriedade: 25176021



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

PREÇO DE COMPRA: 345.000 EUR • ÁREA: ca. 74,12 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

**Número da propriedade: 25176021 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

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

Número da propriedade: 25176021 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25176021
Área	ca. 74,12 m <sup>2</sup>
Piso	4
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1

Preço de compra	345.000 EUR
Apartamento	Piso
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida

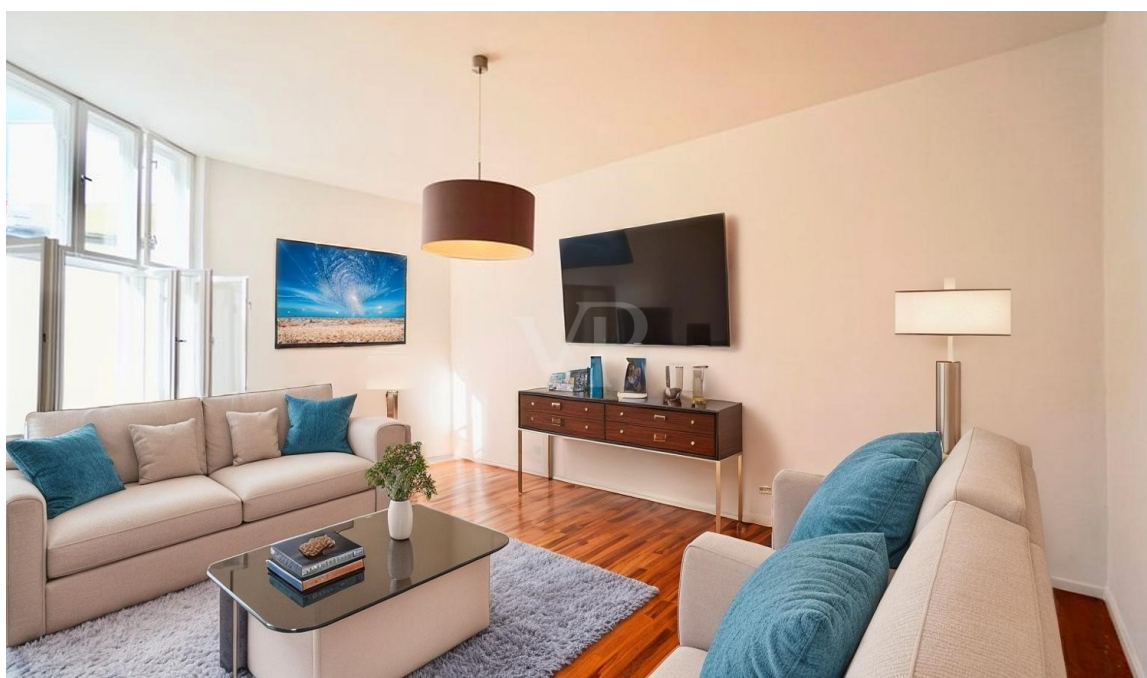
Número da propriedade: 25176021 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	154.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.04.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1910

Número da propriedade: 25176021 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



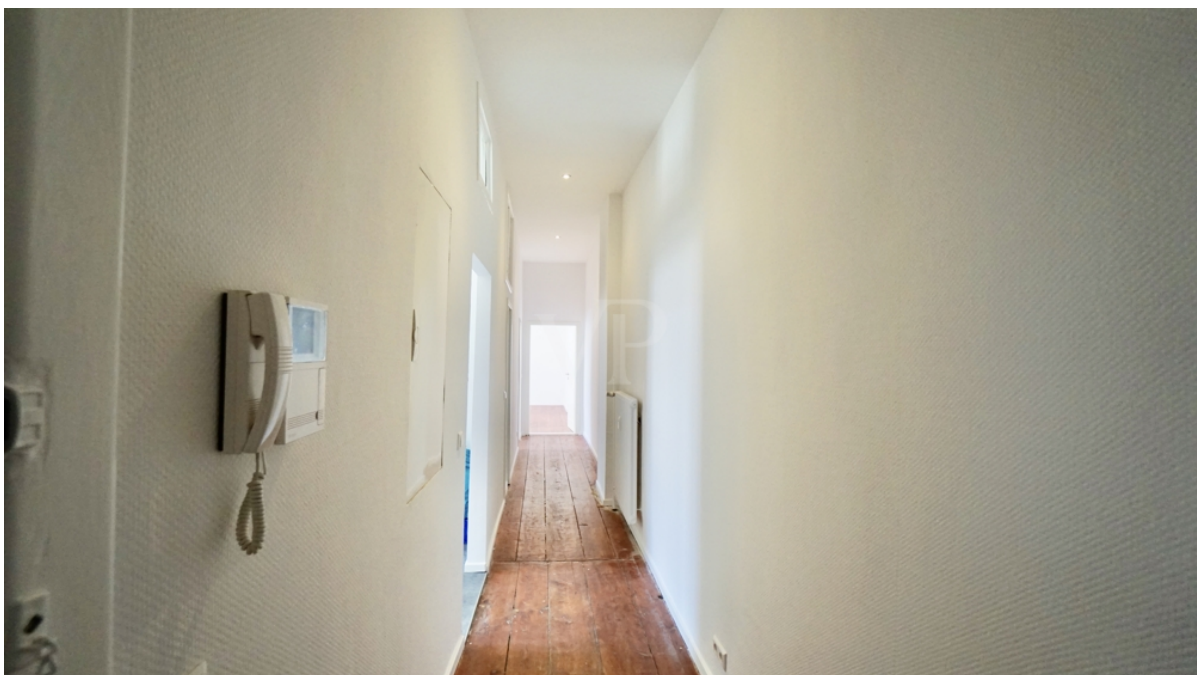
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
City-West**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Número da propriedade: 25176021 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25176021 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25176021 - 14057 Berlin - Charlottenburg

## O imóvel



**Número da propriedade: 25176021 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## Uma primeira impressão

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss im ruhigen Gartenhaus eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Der Wohnbereich besticht durch den Original Dielenboden und bietet viel Platz für individuelle Einrichtungsideen. Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Zimmer, die durch ihre Größe und Gestaltung als Rückzugsorte dienen.

Die große Küche ist ein weiteres Highlight und punktet mit modernen Geräten.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Im Hof befindet sich ein abschließbarer Bereich für Fahrräder, was die sichere Aufbewahrung von Zweirädern gewährleistet.

Aktuell zu 10,25 Euro kalt vermietet. Der Mietvertrag besteht seit 01.04.2023. Für diese Wohnung gilt keine gesetzliche Kündigungssperrfrist nach §577a BGB. Das bedeutet, dass der Käufer der vermieteten Wohnung im Falle eines Eigenbedarfs nicht an die sonst übliche Kündigungssperrfrist gebunden ist.

Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, diese besondere Immobilie bei einer Besichtigung selbst zu erleben. Bitte zögern Sie nicht, einen Termin zu vereinbaren, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser attraktiven Wohnung zu verschaffen.

**Número da propriedade: 25176021 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## Detalhes do equipamento

### GEBÄUDEBESCHREIBUNG

**Baujahr: 1910**

- Insgesamt 26 Wohnungen (3.561 m<sup>2</sup>) und vier Läden (719 m<sup>2</sup>), die sich über sechs Vollgeschosse und insgesamt ca. 4.280 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verteilen
- Kellergeschoss (voll unterkellert): Hausanschlussräume, Heizraum, Mieterkeller, Fahrradabstellraum im Keller und umzäunter, abschließbarer Fahrradabstellplatz sowie überdachter, sichtgeschützter, abschließbarer Müllplatz im Hof
- Die Immobilie wird über drei gepflegte Treppenhäuser, wovon zwei über Personenaufzüge verfügen, erschlossen
- Die Wohneinheiten werden mittels einer 2023/24 neu eingebauten Fernwärmestation beheizt
- Zahlreiche AltbauDetails, wie zum Beispiel originale Holztüren, Flügeltüren, teilweise Stuck und entsprechende Deckenhöhen von ca. 3,60 m, sind vorhanden
- Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut.
- Die Wohneinheiten im Vorderhaus verfügen alle über einen Balkon oder eine Loggia. Im Erdgeschoss befinden sich vier Läden. Das Objekt befindet sich derzeit in keinem Milieuschutzgebiet und ist seit 2022 grundbuchlich aufgeteilt.

**Geschichte:**

- 1999: Fertigstellung der neuen Heizungsanlage (Gaszentralheizung) und Erneuerung der Gasleitungen im Kellerbereich. Berechnung des Rohrnetzes der Heizung und Erneuerung der Heizungs-Kellerringleitung mit separaten Strang-ventilen.
- 2001: Sanierung der Außenfassade incl. umfangreicher Maßnahmen zur Wärmedämmung, keine Wärmedämmschicht wg. Rekonstruktion und Erhaltung der Originalfassade
- 2010: energetischen Ertüchtigung des Gebäudes: Die ca. 580 m<sup>2</sup> große südliche Giebelwand (Brandwand) zum Nachbargrundstück Riehlstraße 18A mit einem mineralischen Wärmedämmverbundsystem versehen
- 2011: Erneuerung des mangelhaften Putzes der Hoffassade mit Wärmedämmputz, Ersatz der Einfachverglasung in den Treppenhäusern beider Vorderhäuser durch Isolierverglasung
- 2023/2024: Einbau der Fernheizung

**Número da propriedade: 25176021 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## **Tudo sobre a localização**

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegte Gründerzeit-Immobilie im Herzen des Berliner Westens – im beliebten Bezirk Charlottenburg, nur wenige Schritte vom Lietzenseepark und unweit des Berliner Messegeländes entfernt. Die Umgebung vereint klassisches Berliner Flair mit urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Lage nahe der begrünten Riehlstraße ist geprägt von stilvoller Alt- und Nachkriegsbebauung und bietet gleichzeitig beste Anbindung: In nur drei Gehminuten erreicht man die U-Bahn-Station „Kaiserdamm“ (U2), die eine direkte Verbindung zu zentralen Knotenpunkten wie Zoologischer Garten, Potsdamer Platz und Alexanderplatz bietet. Die Autobahnauffahrt A100 befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Flughafens BER sowie des Berliner Rings. Das vielfältige Nahversorgungsangebot umfasst Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Apotheken und Ärzte – alles bequem fußläufig erreichbar. Auch die kulturellen und universitären Einrichtungen wie das Schloss Charlottenburg, die Technische Universität Berlin und die Hochschule für Wirtschaft und Recht befinden sich in der Nähe. Der beliebte Kurfürstendamm mit seinen zahlreichen Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten ist nur eine kurze Fahrt entfernt. Die Lage eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger und überzeugt durch ihre Mischung aus urbanem Leben, Erholung im Grünen und optimaler Erreichbarkeit.

**Número da propriedade: 25176021 - 14057 Berlin - Charlottenburg**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25176021 - 14057 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)**