Berlin – Charlottenburg

# Möbliertes Dachgeschoss mit Wintergarten krönt gepflegten Gründerzeitaltbau

***??????? ????????: 25176024***

**???? ??????: 320.000 EUR • ?????????: ca. 58,78 m² • ???????: 2**

**??????? ????????: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25176024 |
| ????????? | ca. 58,78 m² |
| ?????? | 5 |
| ??????? | 2 |
| ????????? ??? ???????? | 1 |
| ???????? | 1 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 320.000 EUR |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ???????????? ????? | ca. 58 m² |
| ?????? | ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 02.04.2035 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 154.08 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | E |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1910 |

??????? ????????: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg

# ?? ???????

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

??????? ????????: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg

# ?? ???????

**??????? ????????: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg**

# ??? ????? ????????

Die Wohnung befindet sich in einem hervorragend instand gehaltenen Altbau in zentraler Lage von Berlin-Charlottenburg – nur wenige Schritte vom Lietzensee und dem markanten Berliner Funkturm entfernt. Die stilvoll sanierten und vollständig renovierten Räume liegen im Vorderhaus und sind über das rückseitige Treppenhaus zugänglich (ohne Aufzug). Ein besonderes Highlight ist der helle Wintergarten, der sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer begehbar ist und einen unverstellten Blick auf den Funkturm bietet. Der geschmackvoll mit Kunstobjekten gestaltete Innenhof verfügt über separate, abschließbare Fahrradabstellflächen sowie eine überdachte und verschließbare Anlage zur Abfallentsorgung. Die Wohnung ist seit dem 1. Juli 2020 vermietet. Die derzeitige Kaltmiete beträgt 17,86?€/m². Die Wohnung ist komplett möbliert vermietet.

**??????? ????????: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg**

# ????????????? ??? ???????

GEBÄUDEBESCHREIBUNG
Baujahr: 1910
•Insgesamt 26 Wohnungen (3.561 m²) und vier Läden (719 m²), die sich über sechs Vollgeschosse und insgesamt ca. 4.280 m² 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 m2 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

**??????? ????????: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg**

# ??? ??? ??? ?????????

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.

**??????? ????????: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 154.08 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**??????? ????????: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com