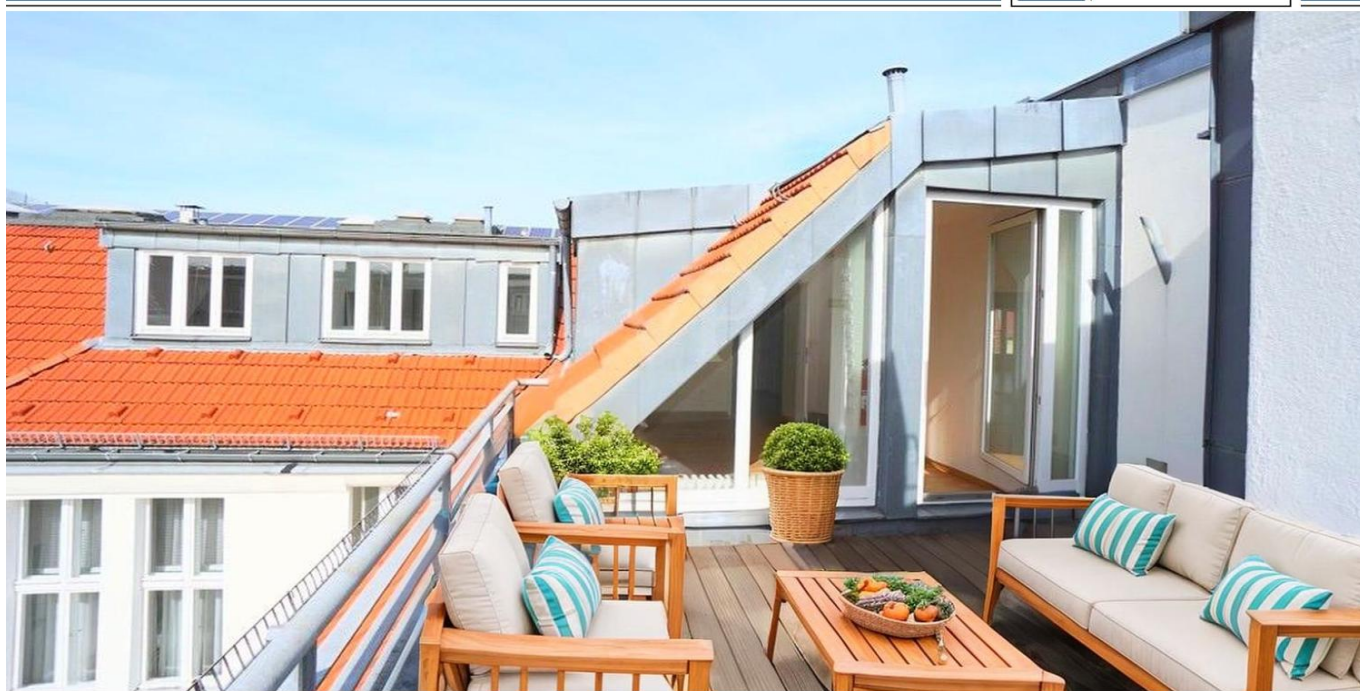


Berlin – Charlottenburg

# Dachgeschoss mit Sonnenterrasse in der City-West

**CODICE OGGETTO: 25176025**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.070.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172,13 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 25176025 - 14057 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: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## A colpo d'occhio

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO   | 25176025                  |
| Superficie netta | ca. 172,13 m <sup>2</sup> |
| Piano            | 5                         |
| Vani             | 4                         |
| Camere da letto  | 2                         |
| Bagni            | 1                         |

|                       |                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto     | 1.070.000 EUR                                   |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                       |
| Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato     |
| Riscaldamento                           | Tele              |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 02.04.2035        |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 154.08 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1910                |

CODICE OGGETTO: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## La proprietà



# 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

CODICE OGGETTO: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Una prima impressione

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Altbau im Herzen von Berlin-Charlottenburg – nur wenige Minuten vom Lietzensee und dem Berliner Funkturm entfernt. Der Dachausbau erfolgte im Jahr 1992, die Wohnung selbst wurde vollständig saniert und renoviert. Sie liegt im Vorderhaus und ist bequem über einen Aufzug bis ins 4. Obergeschoss erreichbar. Das durchdachte Raumkonzept umfasst vier Zimmer, darunter ein separates Zimmer mit Wintergarten, ein großzügiger Wohnbereich mit offener Küche und ebenfalls Wintergarten sowie eine sonnige Dachterrasse, die zum Verweilen einlädt. Das Tageslichtbad ist mit einer Glasdusche und einer Whirlpool-Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster zur ruhigen Hofseite. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Der stilvoll mit Kunstobjekten gestaltete Innenhof bietet abschließbare Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie eine überdachte und gesicherte Müllanlage. Die Wohnung ist seit dem 1. März 2024 vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 11,62?€/m². Weitere Informationen geben wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

**CODICE OGGETTO: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg**

## Dettagli dei servizi

Im Wohnbereich ist Parkettfußboden verlegt. Wintergarten, Küche und Badezimmer sind weiß gefliest.

Im Flurbereich befindet sich eine Garderobe

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Edelstahlspülbecken. Im separaten Hauswirtschaftsraum gibt es Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine.

Das Badezimmer verfügt über eine Whirlpool-Badewanne, wandhängendes WC und ein großes Fenster.

**CODICE OGGETTO: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg**

## Tutto sulla posizione

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 Ausgelmöglichkeiten 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.

**CODICE OGGETTO: 25176025 - 14057 Berlin – Charlottenburg**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25176025 - 14057 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)