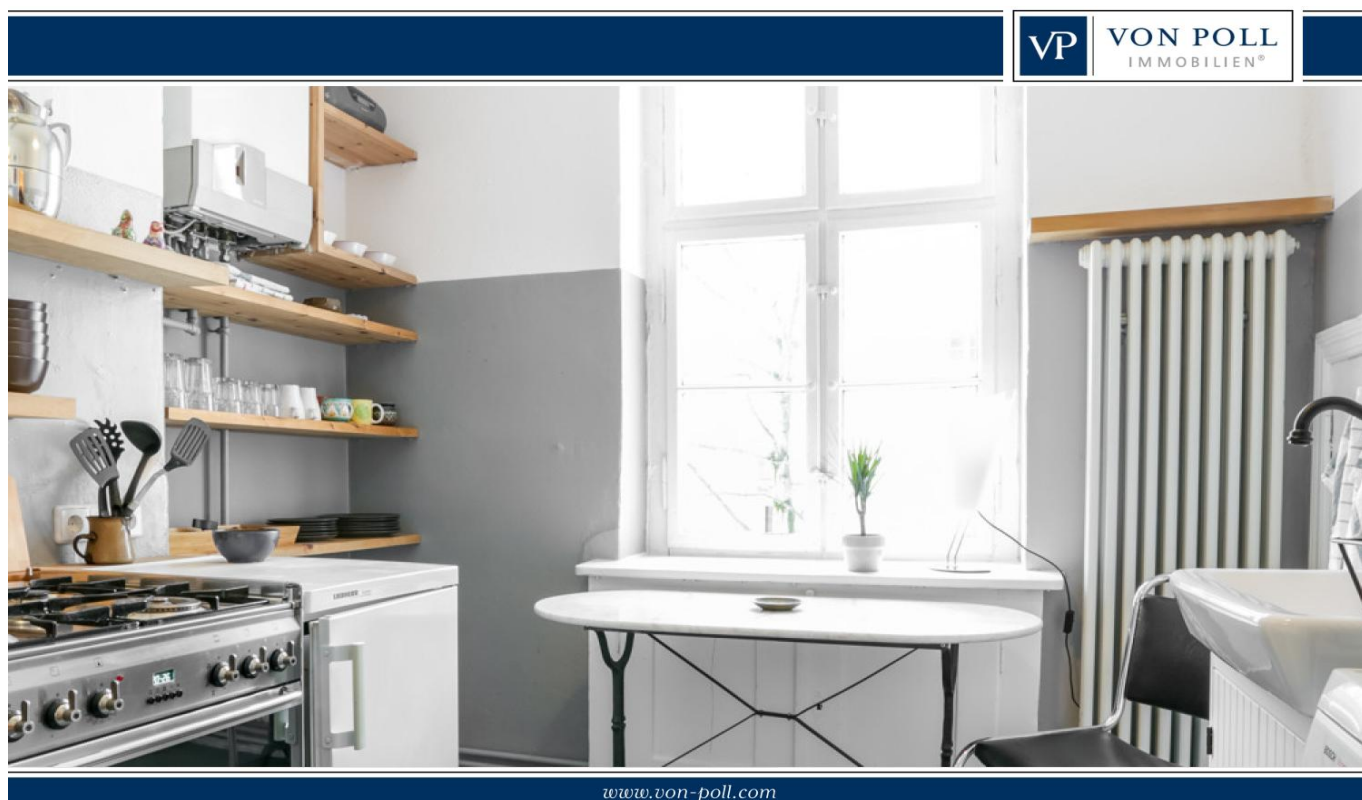


Berlin – Charlottenburg

Attraktive City-Wohnung nahe der Technischen Universität und der Deutschen Oper - Attractive city apartment near the Technical University and the German Opera

Objektnummer: 23176078



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	23176078
Wohnfläche	ca. 60 m²
Bezugsfrei ab	01.04.2024
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	25.11.2023
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	140.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

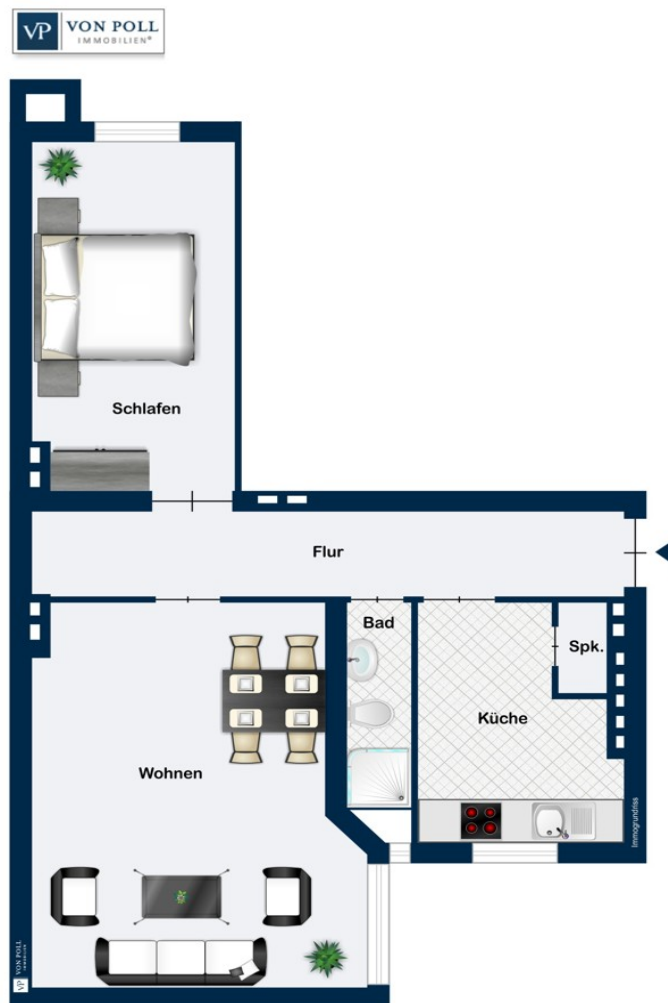


Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Ein erster Eindruck

Die schöne Altbauwohnung befindet sich in sehr guter Lage in der City-West in der Nähe der Deutschen Oper und 10 Minuten mit dem Fahrrad von der TU entfernt. Die Wohnung wurde vor zwei Monaten vollständig renoviert und modernisiert (Wände, Fenster, Decken, Türen). Die Lage im Gartenhaus garantiert Ruhe inmitten des Hauptstadttrubels. Original erhaltener Dielenboden und über 3 Meter hohe Decken gepaart mit gespachtelten Wandflächen und neuer Elektrikverteilung machen den Charme dieser Wohnung aus. Auch das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem Top-Zustand. Der historische Innenhof wurde neu gepflastert und in den Treppenhäusern sind traditionelle Kokosteppiche verlegt. Es besteht keinerlei Sanierungsstau. Die Immobilie ist sehr geschmackvoll möbliert. Neben einem eingerichteten Schlafzimmer gibt es im Wohnzimmer ein Sofa, einen Schreibtisch, Lampen und Wohnaccessoires. Ebenso findet man eine voll ausgestattete Küche mit original erhaltener Kochmaschine. Die Möblierung kann auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden, damit eine spontane Nutzung möglich ist. Es gibt ein Parkhaus in der Fritschestraße in drei Minuten Entfernung - dort können Dauerstellplätze angemietet werden. The beautiful old building apartment is in a very good location in City-West near the German Opera and 10 minutes by bike from the TU. The apartment was completely renovated and modernized two months ago (walls, windows, ceilings, doors). The location in the garden house guarantees peace and quiet in the middle of the hustle and bustle of the capital. Originally preserved floorboards and over 3 meter high ceilings paired with filled wall surfaces and new electrical distribution make up the charm of this apartment. The shared property is also in top condition. The historic inner courtyard has been newly paved and traditional coconut carpets have been laid in the stairwells. There is no renovation backlog. The property is very tastefully furnished. In addition to a furnished bedroom, the living room has a sofa, a desk, lamps and home accessories. There is also a fully equipped kitchen with an original cooking machine. The furniture can be taken over upon request for an additional charge so that spontaneous use is possible. There is a parking garage on Fritschestraße three minutes away - permanent parking spaces can be rented there.

Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Ausstattung und Details

3. Obergeschoss

- Flur
- Küche mit original erhaltener Kochmaschine
- Badezimmer mit Dusche
- Berliner Zimmer als Wohnzimmer
- Schlafzimmer

3rd floor

- Corridor
- Kitchen with original cooking machine
- Bathroom with shower
- Berlin room as a living room
- Bedroom

Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Alles zum Standort

Kennzeichnend für Charlottenburg sind zahlreiche schön sanierte (überwiegend) fünfstöckige Altbauten und ruhige, gut durchgrünte Straßen in Blockrandbebauung. Neben dem Kurfürstendamm als bekanntester Straße Berlins, sind auf jeden Fall noch der Savignyplatz, mit vielfältiger Gastronomie und die Fußgängerzone in der Wilmersdorfer Straße, als eine der beliebtesten Einkaufsstrassen, hervorzuheben. Erwähnenswert sind die Deutsche Oper, mehrere Theater und Kinos sowie der stadtbekannte Wochenmarkt auf dem Karl-August-Platz, der sich in fußläufiger Entfernung befindet. Auch zum Schloss Charlottenburg mit dem schönen Schlosspark sind es wenige Minuten zu Fuß. Die Technische Universität TU ist in 10 Fahrradminuten erreichbar. Fußläufig entfernt befindet sich an der Bismarckstraße die U-Bahn Linien U7 und U2. Wichtige Bahnhöfe mit überregionalen Anschlussmöglichkeiten in der Nähe sind Westkreuz und Zoologischer Garten. Erreichbar ist der Zoologische Garten bzw. die Gedächtniskirche mit der U-Bahn in wenigen Minuten, das KaDeWe in ca. 6 Min. (4 Stationen). Die Lage in der Nähe zur Bismarckstraße und somit an der direkten Achse zum Brandenburger Tor gewährleistet schnelle Verbindungen nach Mitte und zur Stadtautobahn (Anschlussstelle Kaiserdamm/ICC). Characteristic of Charlottenburg are numerous beautifully renovated (mostly) five-story old buildings and quiet, well-green streets in block-side developments. In addition to Kurfürstendamm, the most famous street in Berlin, Savignyplatz, with its diverse range of restaurants, and the pedestrian zone on Wilmersdorfer Straße, one of the most popular shopping streets, are definitely worth highlighting. Worth mentioning are the German Opera, several theaters and cinemas as well as the city-famous weekly market on Karl-August-Platz, which is within walking distance. It is also a few minutes walk to Charlottenburg Palace with its beautiful palace park. The Technical University TU can be reached in 10 minutes by bike. The subway lines U7 and U2 are within walking distance on Bismarckstrasse. Important train stations with national connections nearby are Westkreuz and Zoological Garden. The Zoological Garden and the Memorial Church can be reached by subway in a few minutes, and the KaDeWe in about 6 minutes (4 stops). The location close to Bismarckstrasse and therefore on the direct axis to the Brandenburg Gate ensures quick connections to Mitte and the city motorway (Kaiserdamm/ICC junction).

Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2023.

Endenergiebedarf beträgt 140.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 23176078 - 10627 Berlin – Charlottenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 Berlin – City-West
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com