

Berlin – Charlottenburg

Großzügige und potentielle 3-Zimmer Neubauwohnung unmittelbar an der Spree

Property ID: 23176060-APR



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 519.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86 m² • ROOMS: 3

Property ID: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

At a glance

Property ID	23176060-APR
Living Space	ca. 86 m²
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2013

Purchase Price	519.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	ERDWAERME	Final energy consumption	76.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.07.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	Geo Thermal		

Property ID: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

The property



Property ID: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

The property



Property ID: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

The property



Property ID: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

The property



Property ID: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

The property



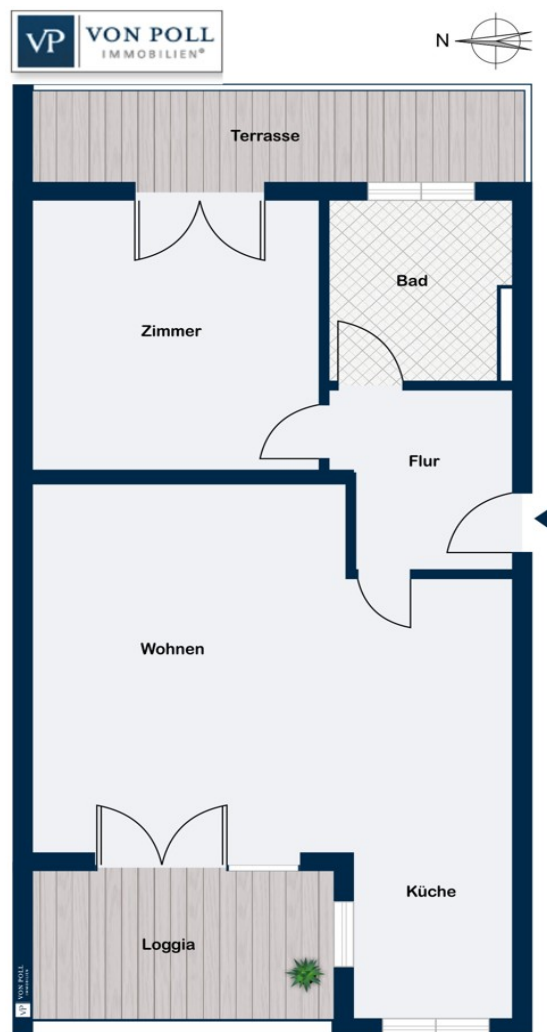
Property ID: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

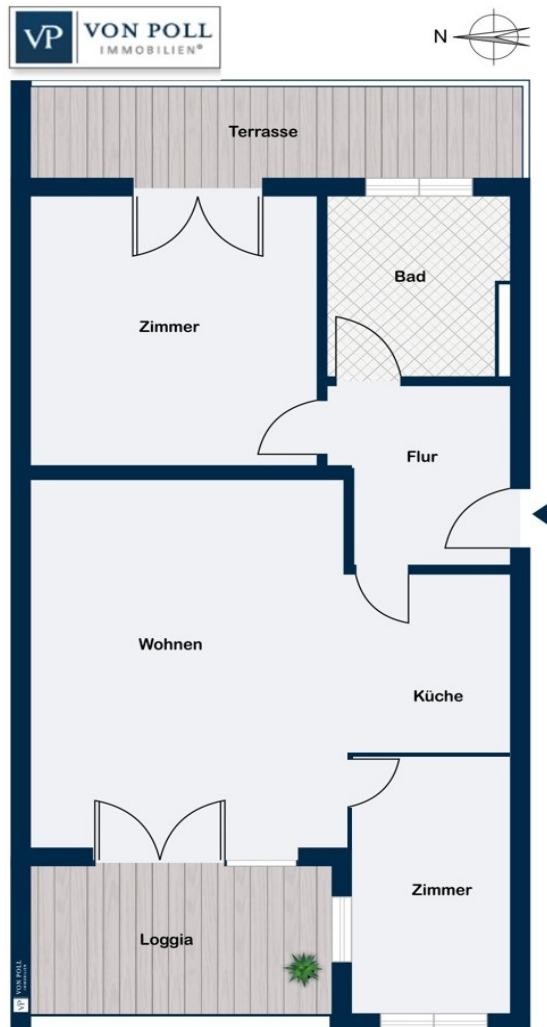
The property



Property ID: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

A first impression

In diesem 2013 bezugfertigen und ansehnlichen Mehrfamilienkomplex unmittelbar an der Spreepromenade liegend steht diese großzügige ca. 86 m² große Eigentumswohnung zum Verkauf. Dabei gelangen Sie mit einem Aufzug barrierefrei bequem ins 1.OG. In der komfortablen Diele finden Sie genügend Platz für Ihre Garderobe samt möglicher Sitzgelegenheit. Anliegend befindet sich das moderne Tageslichtbad mit hochwertiger Eckbadewanne von Villeroy&Boch. Zum ruhigen offen gestalteten Hof liegt das ca. 19 m² große Schlafzimmer mit Zugang zur 11 m² großen Terrasse in Ostausrichtung, welche sicherlich zum Entspannen einlädt. Das viel Platz bietende Wohn- und Esszimmer samt integrierter, hochwertiger Einbauküche lässt kaum Wünsche übrig. Hier kocht man und relaxt gleichzeitig und hat dabei ebenfalls die Möglichkeit auf der Westloggia die Nähe zur Spree zu genießen sowie den Blick auf einen Park samt Sportanlage zu richten. Das potentielle dritte Zimmer kann im Bereich der jetzigen Einbauküche entstehen. Die Küche selbst kann ins ehemaligen Bad, welches sich links vom Wohnzimmer befand, verlegt werden. Diese Eigentumswohnung war im Entstehungsjahr in zwei Wohnheiten aufgeteilt, wurde jedoch zusammengelegt, was wiederum Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich des Grundrisses bietet. Auf den Dächern des Gemeinschaftseigentums befinden sich teils Solarpanels und Gründächer. Die Kellereinheit sowie ein Fahrradkeller findet man auf trockener Erdgeschosslage vor.

Property ID: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

Details of amenities

- Gehobene Einbauküche von Alno mit Markengeräten von LG (Kühlschrank), Backofen, Induktionsherd und kleine Spülmaschine (Siemens)
- Gepachtelte Wände
- Deckenhöhe 2,90 m
- Fußbodenheizung
- Schallschutzfenster 3-fach verglast
- Indirekte Belüftung
- Stäbchenparkett (Eiche)
- Bad mit Fenster und moderner Eckbadewanne von Villeroy&Boch, Waschmaschine von Bosch
- Große Diele mit Platz für Garderobe
- Großzügiger Westloggia + Ostterrasse zum offenen Hof
- Keller + Fahrradkeller auf EG-Höhe

Property ID: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

All about the location

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur Uferpromenade bzw. Spree. Am anderen Ende der Straße erhebt sich das historische Rathaus Charlottenburg mit seinem 88 m hohen Turm. In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad entlang der Spree, abseits von Autoverkehr, die königliche Residenz Schloss Charlottenburg im Schlosspark gleichermaßen wie das Charlottenburger Tor und Tiergarten. In der Nähe befinden sich die Anlegestellen der Reedereien: So können Sie Berlin vom Wasser entdecken. Dieses Wohngebiet gehört mit zu den gefragtesten in Charlottenburg. Die Infrastruktur ist hervorragend. Gute Verkehrsanbindung durch die U-Bahnlinie 7 (U-Bahnhof »Richard-Wagner-Platz« und »Mierrendorffplatz«, ca. 250 m) und Buslinien (M45) sowie Autobahnanschluss in ca. 2 km und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Supermarkt Edeka und REWE -in ca. 500 m, Einkaufsmeile »Wilmsdorfer Straße«). Öffentliche Parkplätze sind hier trotz der zentralen Lage kostenlos. Im gepflegten Bezirk mit seinen ruhigen Straßenzügen mangelt es nicht an Ausgelmöglichkeiten. Unweit befinden sich unzählige Cafes und Restaurants, Theater des Westens, Schiller Theater und Deutsche Oper Berlin. Der Schloßpark und Tiergarten sind gefragte Ziele für Spaziergänge und Erholung mitten in der Stadt. Sie können also ein gehobenes ruhiges Wohnambiente und frische Luft mitten in der Stadt genießen und sind trotzdem in wenigen Schritten im Trubel der Großstadt.

Property ID: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2030. Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. 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. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 23176060-APR - 10589 Berlin – Charlottenburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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