

Berlin – Charlottenburg

# Barrierefreie Altbauwohnung mit viel Platz für die Familie nahe Kudamm

Número de propiedad: 24176008SK

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRECIO DE COMPRA: 2.149.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230,7 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

## De un vistazo

Número de propiedad	24176008SK
Superficie habitable	ca. 230,7 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	3
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	3

Precio de compra	2.149.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	FERN	Consumo de energía final	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.04.2024		

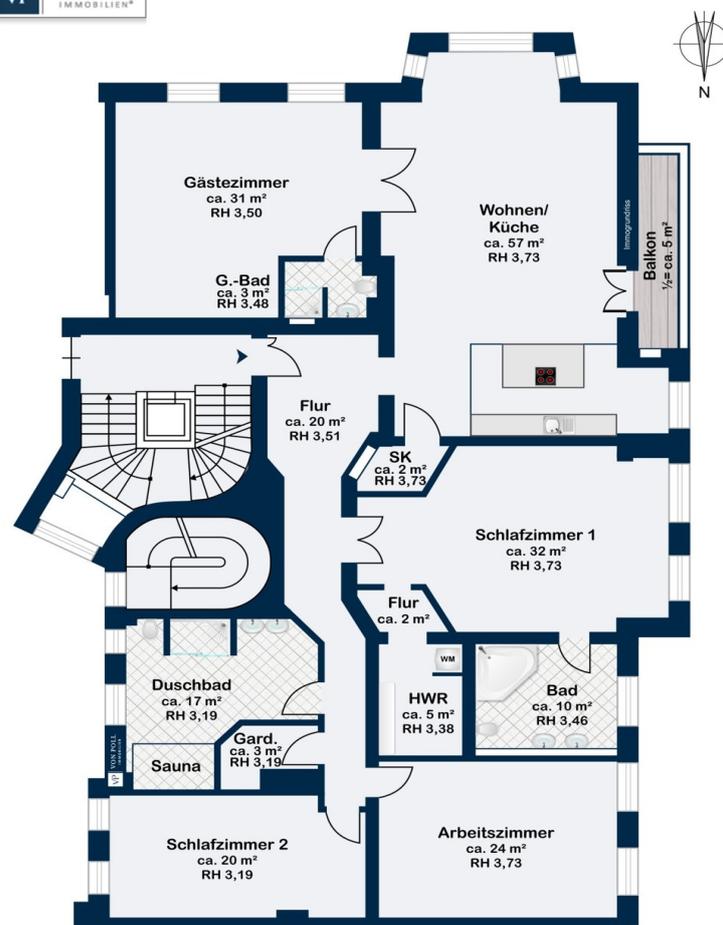
Número de propiedad: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Una primera impresión

In diesem ansehnlichen ca. 1905 erbauten Mehrfamilienhaus liegt im 3.OG barrierefrei mit einem Aufzug erreichbar diese großzügige Altbauwohnung. Angekommen im Eingangsbereich erwartet Sie auch gleich das Highlight dieser Wohnung, ein riesiger ca. 57 m<sup>2</sup> großer Wohn- und Essbereich samt Küche und Zugang zum gemütlichen sonnenausgerichteten Balkon. Eine Deckenhöhe von 3,70 m gepaart mit großzügigen Fensterfronten sowie die Süd- und Westausrichtung sorgen für reichlich Sonnenlichteinfall und bewirken gleichzeitig eine angenehme und wohlfühlende Atmosphäre. Mit einer Flügeltür verbunden befindet sich anliegend ein weiteres ca. 32 m<sup>2</sup> großes Zimmer, welches aktuell als Gästezimmer samt innenliegendem Duschbad genutzt wird. Vom Flur aus folgen weitere separat begehbare Räume. Dabei eignet sich das ca. 32 m<sup>2</sup> große Erkerzimmer durch ein Bad en Suite und möglicher Ankleide teils als Hauswirtschaftsraum genutzt ideal als Schlafbereich. Ein weiteres Schlafzimmer zum Innenhof liegend und ein Arbeitszimmer finden sich am Ende des Flures vor. Zum Entspannen und Vergessen des Alltagsstresses wurde eine Sauna im großen Tageslichtbad samt ebenerdiger Dusche und Fußbodenheizung eingebaut. Für Stauraum sorgen zum einen ein Abstellraum, welches aktuell als Garderobe fungiert, sowie die Abstell-/Speisekammer in der Küche. Eine Kellereinheit steht dem zukünftigen Eigentümer selbstverständlich zur Verfügung. Fahrräder finden Platz im überdachten Fahrradabstellplatz im Innenhof. Innenfotos sowie weitere Informationen erhalten Sie nachdem Sie uns kontaktiert haben.

Número de propiedad: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Detalles de los servicios

- Einbauküche mit Siemensendgeräten und Deckenspots
- Gespachtelte Wände
- Steinmauer im Wohnzimmer
- Flügeltüren
- Eichenparkett
- Deckenhöhe ca. 3,20 - 3,70 m
- Süd- u. Westbalkon
- Teils Fußbodenheizung (elektr. Heizmatten) in den Bädern
- Sauna
- Abstell-/Speisekammer
- HWR
- Ankleide
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Aufzug, barrierefreier Zugang zur Wohnung
- Kellereinheit
- Überdachte Fahrradabstellplätze im Innenhof

Número de propiedad: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Todo sobre la ubicación

Diese Wohnlage ist eine der gefragtesten im Herzen von Charlottenburg, die den Berlinern als gutbürgerlicher Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur bekannt ist. Sie verfügt sowohl über einen direkten Anschluss an zahlreiche Buslinien als auch an das Netz der Berliner S- und U-Bahn. S- und U-Bahnstationen sind fußläufig zu erreichen. Als Autofahrer profitieren Sie von der Nähe zur Stadtautobahn. Ebenso fußläufig erreichbar sind viele kleinere individuelle Boutiquen und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Der nahegelegene Ku´Damm, einer der beliebtesten Shoppingmeilen Berlins, bietet Ihnen ideale Einkaufsmöglichkeiten. Mehrere Schulen und Kindergärten befinden sich auch in unmittelbarer Nachbarschaft, genauso wie zahlreiche Ärzte und Restaurants. Neben dieser ausgesprochen zentralen Lage ist die angebotene Wohnung absolut ruhig gelegen.

Número de propiedad: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. 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 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.

Número de propiedad: 24176008SK - 10629 Berlin – Charlottenburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlín - Ciudad Oeste  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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