

Berlin – Charlottenburg

Lebensgenuss in Charlottenburg - ganz nah am Schloss und der Spree!

CODICE OGGETTO: 23087019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



PREZZO D'ACQUISTO: 1.298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m² • VANI: 4.5

CODICE OGGETTO: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23087019	Prezzo d'acquisto	1.298.000 EUR
Superficie netta	ca. 190 m ²	Appartamento	Attico
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Vani	4.5	Superficie lorda	ca. 0 m ²
Camere da letto	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone
Bagni	2		
Anno di costruzione	2022		

CODICE OGGETTO: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	FERN	Consumo finale di energia	123.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.02.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

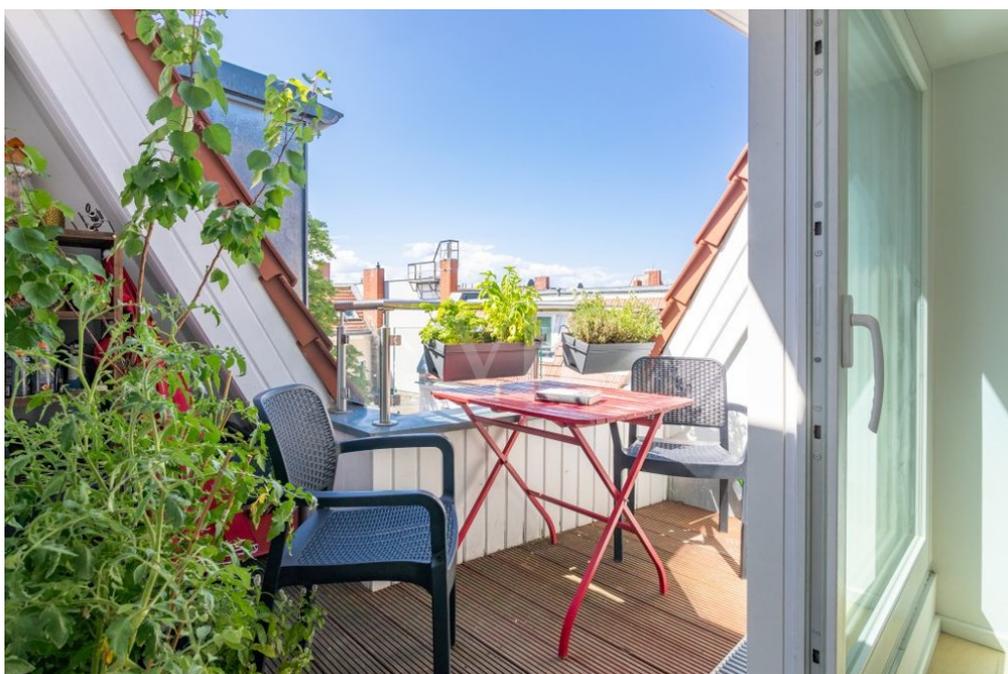
CODICE OGGETTO: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

La proprietà



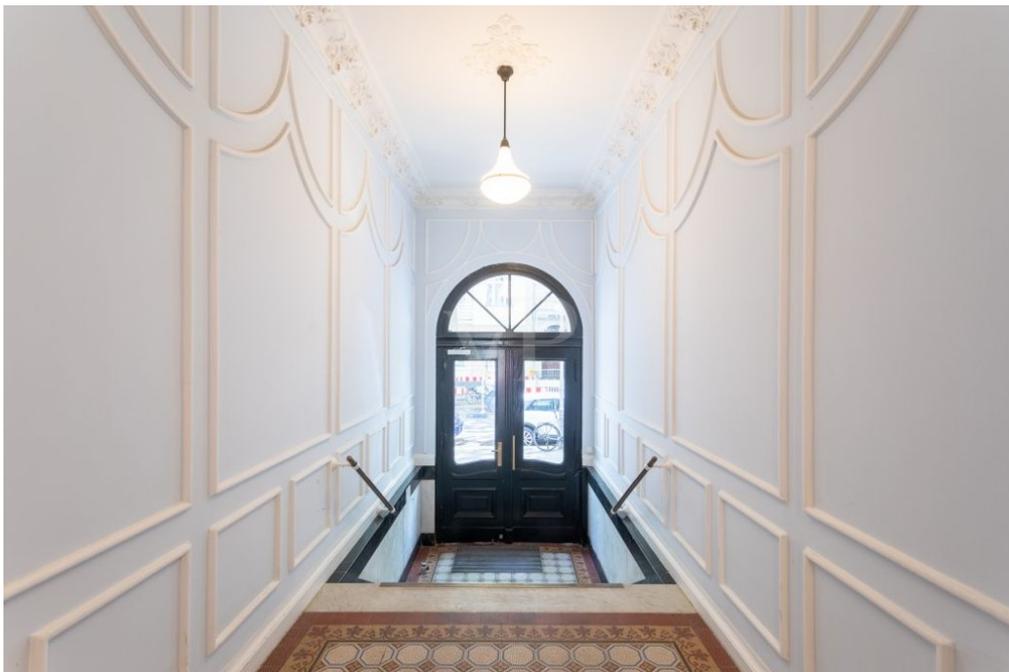
CODICE OGGETTO: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

La proprietà



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

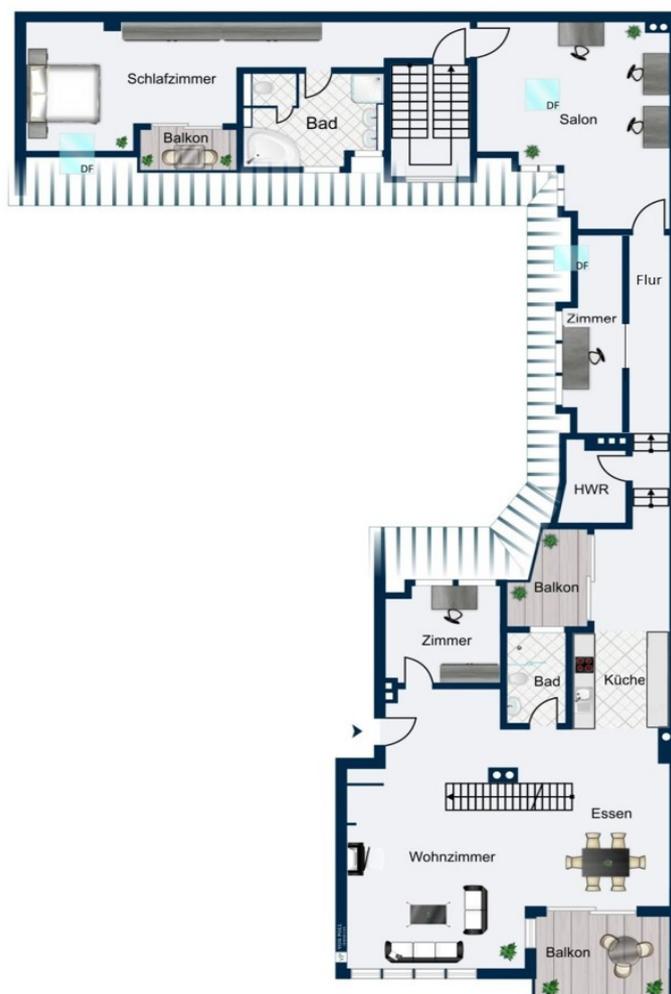
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Una prima impressione

Ein ganz besonderes Wohnenerlebnis für zwei oder eine kleine Familie eröffnet sich in diesem sensationellen Dachgeschoss - viel Platz, drei Balkone und eine "Rooftop" Terrasse über den Dächern Berlins! Und das Ganze im schönen Charlottenburger Kiez, nahe der Spree und um die Ecke vom Charlottenburger Schloss! Dieses klassische Mehrfamilienhaus mit der typischen Aufteilung in Haupthaus, Seitenflügel und Hinterhaus besticht durch die wunderschöne Fassade, das beeindruckende Treppenhaus und den neuwertigen Fahrstuhl. Hier wurde Alt und Neu eindrucksvoll miteinander kombiniert. Der neue Fahrstuhl bringt Sie bis fast vor die Wohnungstür - eine kurze Treppe darf noch gelaufen werden und dann stehen Sie auch schon in dem beeindruckenden Dachgeschoss! Die Wohnfläche von 176 m² verteilt sich auf 5 Räume, eine Küche und zwei Bäder. Hinzu kommen ca. 27 m² anteilige Fläche auf den drei Balkonen und der atemberaubenden Dachterrasse. Die im Jahre 2022 fertig gestellte Wohnung thront auf der gesamten Anlage - der U-förmige Grundriss führt somit vom Haupthaus über den Seitenflügel auf das Hinterhaus. Entsprechend spannend ist die Raumgestaltung: Der über dem Haupthaus liegende große Wohn- / Essbereich, mit unterschiedlich hohen und geschwungenen Decken, besonders schön geformten Fenstern, Holzböden und einem Kamin, bietet sich an für besondere Feiern, Essen oder einfach für gemütliche Stunden im Kreise der Familie. In diesem vorderen Bereich der Wohnung befindet sich ein modernes Gästebad und ein helles Zimmer, welches sich als Kinder-, Gäste oder Arbeitszimmer anbietet. Über eine Holztreppe kommen Sie auf die sensationelle Dachterrasse - von hier haben Sie einen atemberaubenden Blick über die ganze Stadt! Auf der einen Seite ganz nah die Kuppel vom Schloss Charlottenburg - auf der anderen Seite der Fernsehturm. Auf dieser ca. 19 m² großen Terrasse werden Sie unvergessliche Stunden verbringen - wenn Sie hier am Silvesterabend Ihre Gläser erheben wird Ihr Herz jubeln! An dem geräumigen Wohnbereich schließt sich die hochwertige und maßgefertigte Küche an, die sehr geschickt in die Kurve zum Seitenflügel gebaut wurde und somit unauffällig und elegant das Praktische mit dem Schönen verbindet. Holzelemente mit Hochglanzfronten geben der Küche einen edlen und gleichzeitig eindrucksvollen Charakter. Selbstverständlich finden Sie hier ein hochwertiges Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug von Bora, Dampfgarer, Wärmehalter, Ofen und Mikrowelle von Miele, sowie eine moderne Küchenarmatur von Quooker, mit welcher Sie frisches Sprudelwasser, stilles Wasser oder aber auch kochendes Wasser direkt aus dem Hahn bekommen. Alle Schränke und Schubladen öffnen sich auf leichten Druck und schließen wie von Zauberhand automatisch. Ein kleiner Balkon vor der Küche bietet die perfekte Kulisse für einen entspannten Morgenkaffee. Ein HWR und ein Arbeitszimmer liegen auf dem Weg zum Salon, von welchem Sie Zugang zum

Schlafzimmer und Masterbad haben. Auch dort steht Ihnen noch ein Balkon zur Verfügung. Alle Böden sind aus edlem Eichenholz, die Fenster dreifach verglast, die Bäder modern gestaltet. Der Fußboden ist besonders gut gedämmt - sodass auch Musiker hier oben wunderschön üben können. Drei Balkone machen die Wohnung zu einem drinnen und draußen Leben - egal zu welcher Tageszeit: Sie können je nach Bedarf die Sonne oder den Schatten genießen. Dazu kommt eine unglaubliche Ruhe: obwohl Sie mitten im schönsten Teil von Charlottenburg leben und den Kiez vor der Tür haben hören Sie nichts - nur die Vögel zwitschern für Sie! Ein Mietvertrag für einen Tiefgaragenplatz für 120 Euro brutto im Monat kann übernommen werden. Gerne besichtigen wir diese sensationelle Wohnung mit Ihnen!

CODICE OGGETTO: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Dettagli dei servizi

- Dachgeschoss mit besonderem Grundriss
- Fahrstuhl
- Wohnzimmer mit hohen Decken
- Kamin
- Zwei Bäder
- Hochwertige, elegante Küche
- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster
- Holzböden mit Trittschall
- Drei Balkone
- Markisen über allen Balkonen
- Sensationelle Dachterrasse
- Tiefgaragenplatz für 120 Euro im Monat

CODICE OGGETTO: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Tutto sulla posizione

Rund um das Charlottenburger Schloss erleben Sie eine der schönsten Gegenden Berlins: gemütliche Cafés, traditionelle Kneipen und hervorragende Restaurants, aber auch liebevoll geführte Buchhandlungen und schöne Antikläden laden Sie zum Stöbern und Genießen ein. Die zum Teil prunkvollen Altbauten wurden in den letzten Jahrzehnten saniert und sind nun Schmuckstücke in den verwinkelten, mit Bäumen gesäumten Straßen. Innerhalb von 3 Minuten sind Sie am Spreeufer und können entspannte Joggingrunden starten - in 5 Minuten sind Sie im Schlossgarten. Die U-Bahnstation Richard-Wagner Platz erreichen Sie in 7 Minuten zu Fuß und kommen von hier aus in alle Ecken Berlins.

CODICE OGGETTO: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 23087019 - 10587 Berlin – Charlottenburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 Berlino - Spandau
E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com