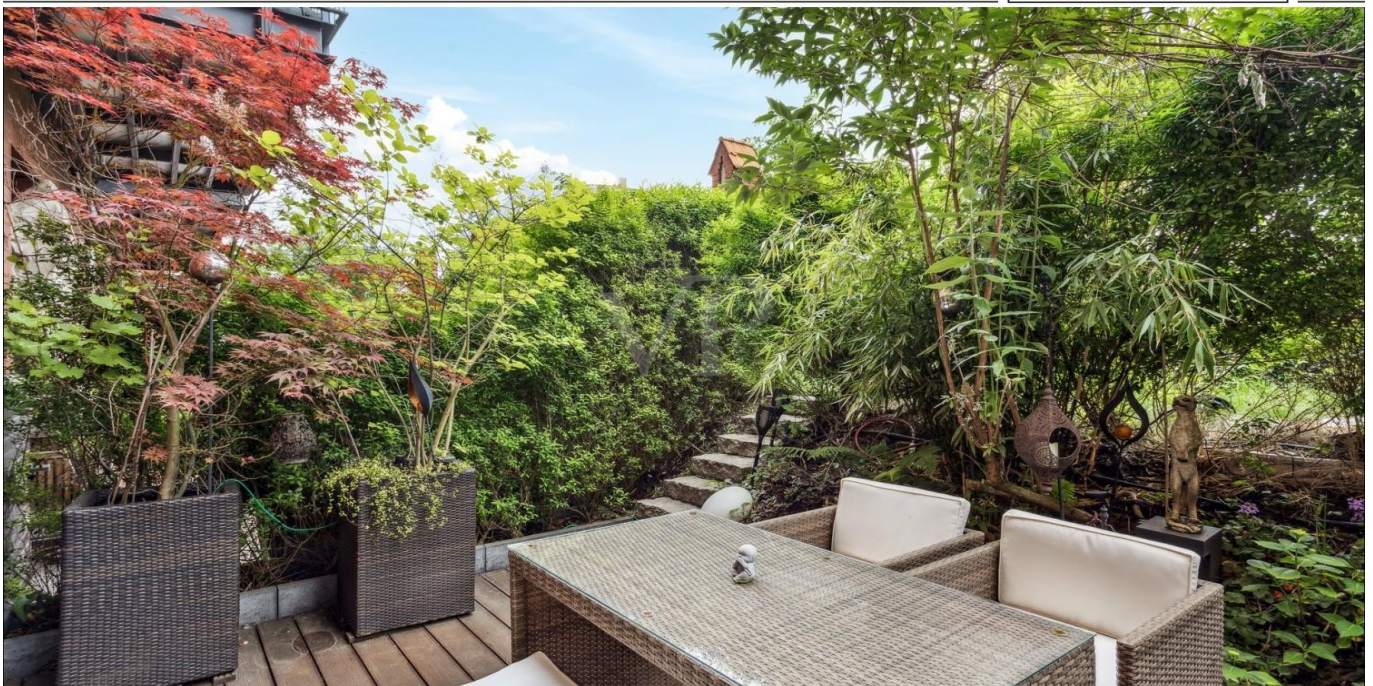


Berlin – Charlottenburg

Wohnen im wunderschönen Altbaudenkmal direkt neben dem Schlossgarten

Objektnummer: 24176020SK



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101,8 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24176020SK - 14059 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: 24176020SK - 14059 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24176020SK
Wohnfläche	ca. 101,8 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 45000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	690.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24176020SK - 14059 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24176020SK - 14059 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



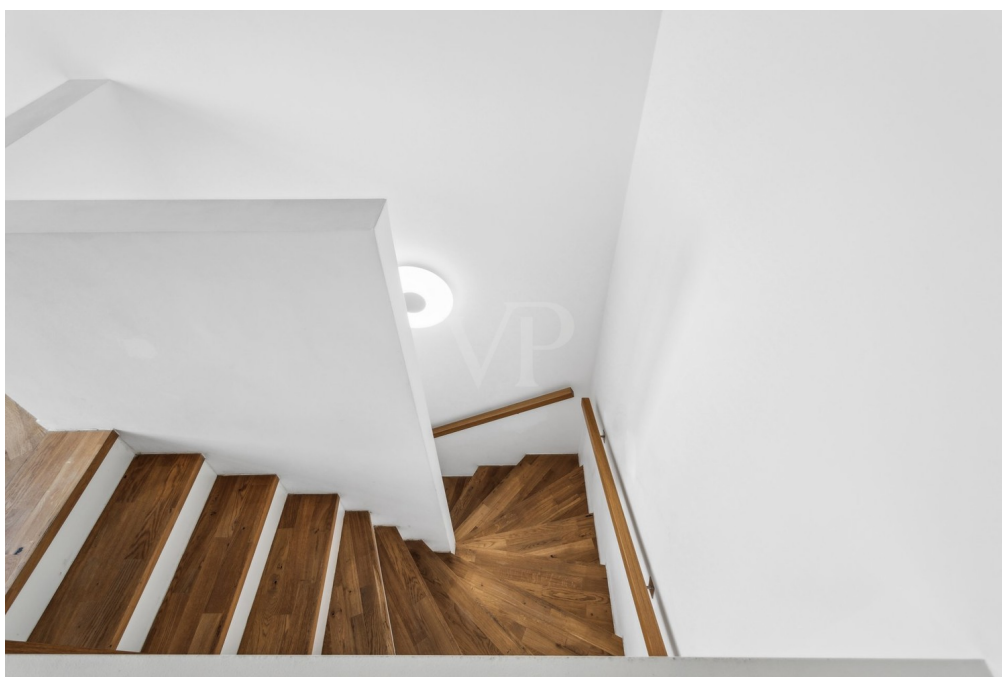
Objektnummer: 24176020SK - 14059 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24176020SK - 14059 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



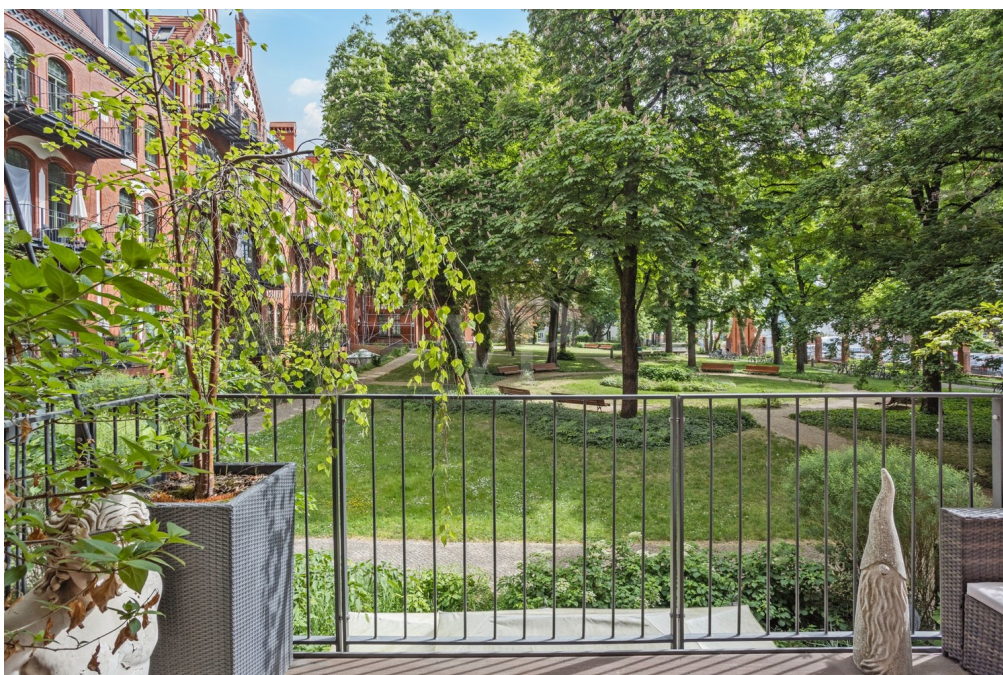
Objektnummer: 24176020SK - 14059 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24176020SK - 14059 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24176020SK - 14059 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: 24176020SK - 14059 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie



www.von-poll.com

Objektnummer: 24176020SK - 14059 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: 24176020SK - 14059 Berlin – Charlottenburg

Ein erster Eindruck

Auf diesem traumhaften Anwesen der ehemaligen Charlottenburger Geburtsklinik entstanden 2016 kernsanierte Altbauwohnungen sowie anliegend moderne Neubauten, welches dem kompletten Areal einen abwechslungsreichen Kontrast bietet. Dabei ist das Gartendenkmal mit wunderschönem Baumbestand aus Buchen und Linden das absolute Highlight dieses prachtvollen Backsteingebäudes. Hier genießt man die Ruhe vom Alltagsstress und entspannt im begrünten und stets gepflegten Garten. Von hier aus führt der Weg über den ursprünglichen Flurtrakt der Klinik in diese schöne Maisonettewohnung. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein kleiner Abstellraum, ein Duschbad sowie eine moderne Küche, von wo man in die gemütliche Gartenterrasse kommt. Dieser lädt sicherlich neben der sonnigen Westausrichtung zum Grillen und leckeren Barbecues ein. Über eine elegante Holztreppe erreichen Sie das großzügige Wohnzimmer ebenfalls gen Westen ausgerichtet. Gepaart mit einer Deckenhöhe von 3,75 m verleiht er diesen Wohnraum durch den angenehmen Lichteinfall über die großzügige Fensterfront eine besondere Note. Vom Flur aus ist ein weiterer Abstellraum, der aktuell als Ankleide sowie Hauswirtschaftsraum genutzt wird sowie das Masterbad samt Oberlichtern zugänglich. Aufgeweckt durch die frühe Morgensonne im großen Schlafzimmer samt ruhig gelegenem Balkon genießen Sie den famosen Blick in die Gartenlandschaft des Altbauensembles. Der trockene Keller findet Sie auf Erdgeschosebene vor. Zusätzlich wird ein TG-Stellplatz angeboten, der neben seiner Wallbox auch einen Wachschatz samt Kameraüberwachung bietet. Durch die nicht immer einfache Parkplatzsuche wäre der Kauf des Tiefgaragenstellplatzes sicherlich eine kluge Entscheidung. In 2016, completely refurbished old flats and adjacent modern new buildings were built on this dreamlike property of the former Charlottenburg maternity clinic, which offers a varied contrast to the entire area. The garden monument with its beautiful beech and lime trees is the absolute highlight of this magnificent brick building. Here you can enjoy the peace and quiet from the stress of everyday life and relax in the leafy and well-tended garden. From here, the path leads via the original corridor wing of the clinic into this beautiful maisonette flat. On the ground floor you will find a small storage room, a shower room and a modern kitchen, from where you can access the cosy garden terrace. In addition to the sunny west-facing aspect, this is certainly inviting for tasty barbecues. An elegant wooden staircase leads to the spacious living room, which also faces west. Coupled with a ceiling height of 3.75 metres, the pleasant incidence of light through the generous window front gives this living room a special touch. Awakened by the early morning sun in the large bedroom with its quiet balcony, you can enjoy the marvellous view of the garden landscape of the old building ensemble. The dry cellar is located at ground floor level. An underground car park is also on offer, which, in addition to its wallbox, also offers security

and camera surveillance. As it is not always easy to find a parking space, purchasing the underground car park would certainly be a wise decision.

Objektnummer: 24176020SK - 14059 Berlin – Charlottenburg

Ausstattung und Details

- Moderne Einbauküche von IKEA samt Elektrogeräten
- Gespachtelte Wände
- Fußbodenheizung im EG
- Deckenhöhe EG: 3 m ; 1.OG: 3,75 m
- Abstellräume
- Duschbad
- Masterbad
- Westterrasse
- Ostbalkon
- Einbruchssichere Tür mit 3-fach Verriegelung
- TG ist videoüberwacht + Wachschatz, TG-Stellplatz mit Wallbox ausgestattet
- Gartendenkmalkosten monatlich: 30,41 € (in der Wohngeldangabe von 429,83 € bereits inkludiert)
- TG-Stellplatz (monatliche) Kosten : 37,52 €
- Modern fitted kitchen from IKEA including electrical appliances
- Smoothed walls
- Underfloor heating on the ground floor
- Ceiling height ground floor: 3 m; 1st floor: 3.75 m
- Storerooms
- Shower room
- Master bathroom
- West terrace
- East balcony
- Burglar-proof door with triple locking system
- Underground car park is video-monitored + security guard, underground car park equipped with wallbox
- Garden monument costs monthly: € 30.41 (already included in the housing allowance of € 429.83)
- Underground car park (monthly) costs: € 37.52

Objektnummer: 24176020SK - 14059 Berlin – Charlottenburg

Alles zum Standort

Diese Lage nahe dem Schloss Charlottenburg ist eine der gefragtesten im Herzen von Charlottenburg, die den Berlinern als gutbürgerlicher Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur bekannt ist. Dabei ist der Eingang zum Schlossgarten direkt um die Ecke, bekannt für seinen facettenreichen Schauplatz königlicher Gartenkunst. Als Autofahrer profitieren Sie von der Nähe zur Stadtautobahn. Nutzen Sie die öffentlichen Verkehrsmittel ist eine Bushaltestelle mit der Buslinie 309 direkt vor dem Haus, der Sie direkt zum S- und Regional-Bahnhof Charlottenburg bringt. Alternativ ist der fußläufig zu erreichende S-Bhf Westend hier die nächst gelegene S-Bahnstation. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Restaurants. Auch von der Nähe zur Technischen Universität profitieren Sie. Gegenüberliegend auf der anderen Straßenseite dieser Anlage befindet sich ein ruhiges Gewerbegebiet, welches einen unverbaubaren Blick bietet und zeitgleich der Privatsphäre im positiven Sinne dient. This location near Charlottenburg Palace is one of the most sought-after in the heart of Charlottenburg, which is known to Berliners as a bourgeois neighbourhood with excellent infrastructure. The entrance to the palace gardens is just around the corner, famous for its multifaceted setting of royal garden art. Drivers benefit from the proximity to the city motorway. If you use public transport, there is a bus stop with bus route 309 right in front of the building, which will take you directly to Charlottenburg S-Bahn and regional railway station. Alternatively, the nearest S-Bahn station is Westend S-Bahn station, which is within walking distance. In the immediate neighbourhood you will find a variety of shopping facilities, schools, kindergartens, doctors and restaurants. You also benefit from the proximity to the Technical University. Across the street from this complex is a quiet commercial area, which offers an unobstructed view and at the same time provides privacy in a positive sense.

Objektnummer: 24176020SK - 14059 Berlin – Charlottenburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24176020SK - 14059 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