

Berlin – Charlottenburg

# VON POLL Berlin: Beletage in repräsentativem Gründerzeit-Altbau mit Balkon

Property ID: 25176007



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

**PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

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

Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## At a glance

Property ID	25176007	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 175 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	09.03.2025	Condition of property	Modernised
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 12 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1910		

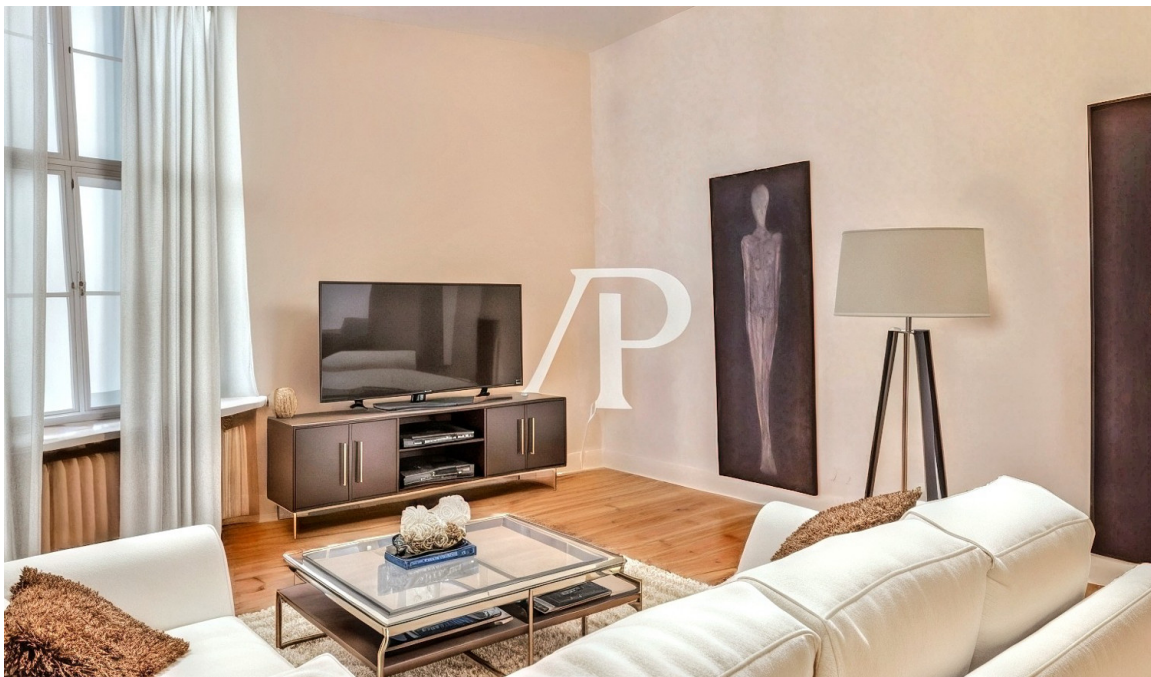
Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	113.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
City-West

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## The property





Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## The property





Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## The property





Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
City-West

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## The property

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## A first impression

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Altbau in Berlin Charlottenburg. Sehr zentrale Lage nahe Lietzensee und Funkturm. Die Räume sind vollständig saniert und renoviert.

Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Details of amenities

In allen Wohnräumen ist Parkettfußboden aus Eiche oder Bambusparkett verlegt. Im Flurbereich befinden sich neu aufgearbeitete Dielen.

Das Masterbad verfügt über eine Eckbadewanne sowie eine große ebenerdige Dusche mit Rainshower. Vom Masterbad gelangt man durch einen Ankleidebereich in das Schlafzimmer.

In einem separaten Hauswirtschaftsraum können Waschmaschine und Trockner untergebracht werden. Anschlüsse dafür sind vorbereitet.

Die Aufteilung der Wohnung, die zwei Ein-/Ausgänge hat, macht auch eine teilgewerbliche oder gewerbliche Nutzung möglich. Im vorderen Eingangsbereich befindet sich eine kleine Diele mit Gäste-Duschbad und drei weiteren großen Zimmern. Den hinteren Teil - begehbar auch vom hinteren Treppenhaus - könnte man für die private Nutzung abtrennen.

Die Küche kann vom Mieter nach Wunsch eingebaut werden. Es besteht die Möglichkeit, eine große Wohnküche einzurichten im Berliner Zimmer oder eine separate Küche im hinteren Bereich. Durch die zwei verschiedenen Varianten des Kucheneinbaus hat man entweder 2 oder 3 Schlafzimmer.

Die Wohnung wird ohne Kucheneinrichtung vermietet.

Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## All about the location

Ruhige Wohnanlage in Nähe ..Das Charlottenburger Kerngebiet unmittelbar östlich der Stadtautobahn wird im Norden vom Spandauer Damm / Otto-Suhr-Allee und südlich vom Kurfürstendamm begrenzt. Kennzeichnend für das Quartier sind zahlreiche schön sanierte (überwiegend) fünfstöckige Altbauten und ruhige, gut durchgrünte Straßen in Blockrandbebauung. Grünflächen und Wasserblick bietet der Lietzenseepark rund um den gleichnamigen See. 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. Der Ortsteil grenzt an die Stadtautobahn A 100 (Autobahnabfahrten Spandauer Damm, Kaiserdamm, Kaiserdamm Süd, Kurfürstendamm). Neben Spandauer Damm / Otto-Suhr-Allee im Norden und Kurfürstendamm im Süden sind die Hauptverkehrsachsen West - Ost: Kaiserdamm / Bismarckstraße und Neue Kantstraße / Kantstraße sowie Nord-Süd: Schlossstraße / Windsscheidstraße, Kaiser-Friedrich-Straße und Leibnitzstraße. Der Ortsteil ist per S-Bahn und U-Bahn sehr gut erreichbar, wichtige Bahnhöfe / Kreuze sind Westkreuz und Zoologischer Garten (auch Regionalverkehr). Neben S-Bahn und U-Bahn sichern unzählige Buslinien die innere Erschließung. Der Flughafen Tegel ist ca. 15 (Auto-) Minuten entfernt.



Property ID: 25176007 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Endenergiebedarf beträgt 113.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt.  
Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25176007 - 14057 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](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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