

Berlin – Charlottenburg

# Haus im Haus mitten im Charlottenburger Kiez

*Número de propiedad: 25176006*



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

**PRECIO DE COMPRA: 669.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 116,59 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

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

Número de propiedad: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25176006
Superficie habitable	ca. 116,59 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1

Precio de compra	669.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad



# 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

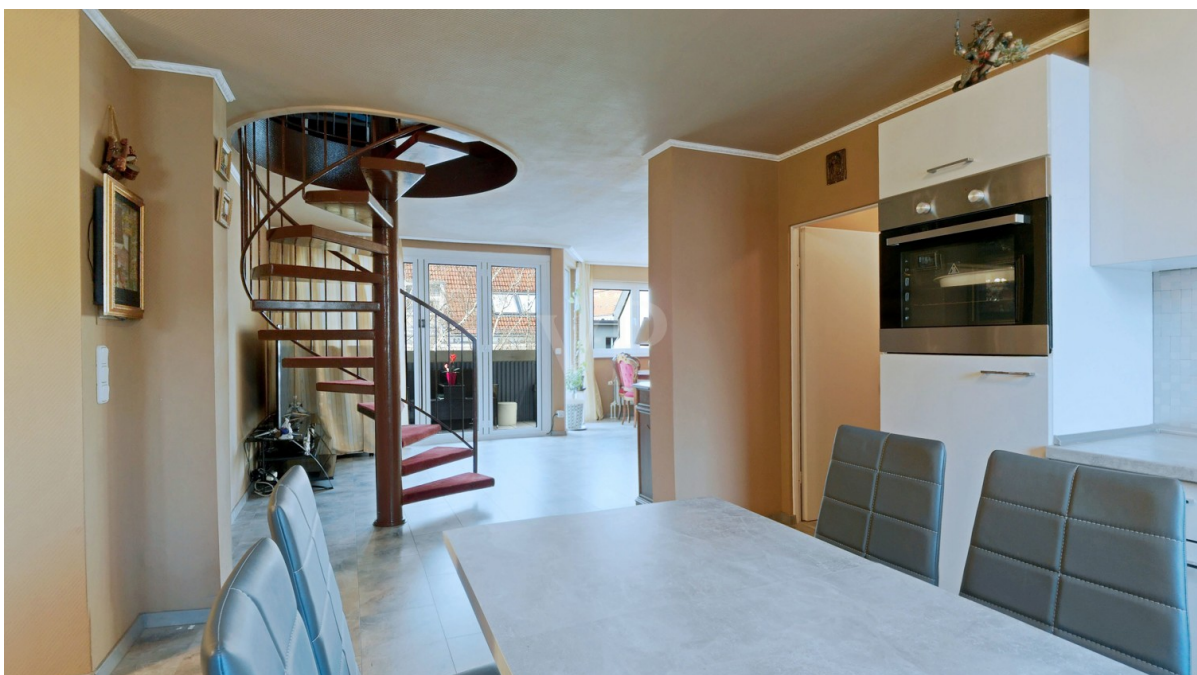
Número de propiedad: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

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

Número de propiedad: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Una primera impresión

Diese Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 116,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine intelligente Raumaufteilung und überzeugt durch klare Strukturen. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen, welche durch eine Wendeltreppe verbunden sind. Im unteren Bereich begrüßt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener, moderner Küche. Die Küche ist nahtlos in den Wohnbereich integriert und bietet genügend Platz für Koch- und Essaktivitäten. Der helle Raum wird durch die bodentiefen Balkonfenster optisch erweitert und ermöglicht den Zugang zu einem schönen Balkon. Die einzigartige Kombination aus Maisonette-Charakter und moderner Gestaltung macht diese Wohnung zu einer besonderen Gelegenheit. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei komfortable Schlafzimmer. Ein Schlafzimmer befindet sich auf der oberen Ebene. Beide Schlafräume bieten ausreichend Platz und Gestaltungsmöglichkeiten. Im oberen Bereich ist genügend Platz für einen zusätzlichen Homeoffice-Bereich. Einen wunderschönen Ausblick ins Grüne genießt man von dort aus von einem einzigartigen Velux-Klappbalkon, der als Highlight der oberen Etage fungiert. Der Bodenbelag besteht aus hochwertigem Parkett im oberen Wohnbereich, der neben seiner ansprechenden Optik auch pflegeleicht ist. Ergänzt wird das Wohnambiente durch Laminat in der unteren Ebene. Das Badezimmer der Wohnung ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche und einem Bidet ausgestattet. Es ist modern gestaltet und bietet durch die geschickte Raumnutzung ein angenehmes Maß an Komfort. Neben dem Hauptbad verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC und eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Beheizt wird die Immobilie durch eine Gasetagenheizung, die 2024 modernisiert wurde und somit auf dem neuesten Stand der Technik ist. Diese sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung in allen Räumen. Ein Pluspunkt ist der optionale Stellplatz in der Tiefgarage, der gemietet werden kann und sicheren Platz für Ihr Fahrzeug bietet. Eine Besichtigung lohnt sich, um die zahlreichen Vorzüge dieser Wohnung selbst zu entdecken. Bitte nehmen Sie für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung Kontakt mit uns auf.

Número de propiedad: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Detalles de los servicios

- Offene Küche
- Großzügiger Wohnbereich
- Helles Schlafzimmer im 4. Obergeschoss
- Gäste-WC
- Balkon
- Wendeltreppe
- Großzügiges Zimmer mit Dachschrägen
- Velux-Klappbalkon mit Blick ins Grüne
- Großzügiges Bad mit Badewanne, Bidet und großer Kammer
- Kellerraum

Número de propiedad: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Todo sobre la ubicación

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 Wilmsdorfer Straße als eine der beliebtesten Einkaufsstraßen hervorzuheben. Erwähnenswert sind die 2 Opern, 2 Theater, besondere Kinos die sich in fußläufiger Entfernung befinden sowie der stadtbekannteste Wochenmarkt auf dem Karl-August-Platz. 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 / Windscheidstraße, Kaiser-Friedrich-Straße und Leibnizstraße. 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.

Número de propiedad: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Otros datos

**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.

**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. **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.

Número de propiedad: 25176006 - 10585 Berlin – Charlottenburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin - 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)