

Berlin – Charlottenburg

# Bereit für den Einzug: Stilvolle Wohnung ab dem 01.03.2025 verfügbar!

????????? ??????????: 24176061



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

????? ???????: 374.900 EUR • ??????????: ca. 74 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24176061	????? ???????	374.900 EUR
????????????	ca. 74 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	01.03.2025	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????????	3		
?????????????? ???	2		
????????????		????? ??????????????	2024
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1890	????????????????	ca. 6 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	?????????????????
			???????

????????? ??????????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	121.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.08.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1993

???????? ??????????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ????????



???????? ??????????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ????????



???????? ??????????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ????????



???????? ?????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ????????





???????? ??????????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ????????



???????? ??????????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Tempelhof**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

???????? ??????????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



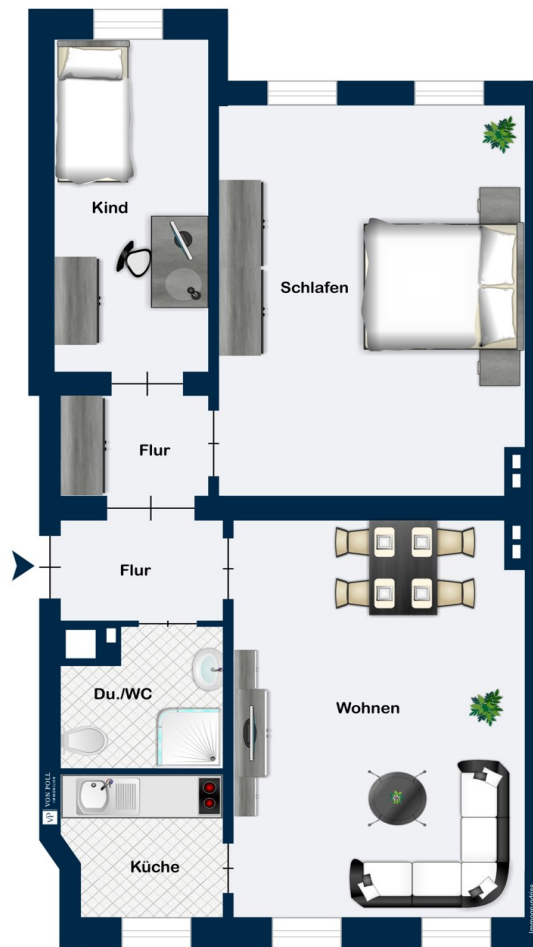
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



???????? ??????????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

???????? ??????????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

??? ?????? ???????????

Die angebotene Immobilie befindet sich im Hinterhaus eines gepflegten und modernisierten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1890, das unter Denkmalschutz steht. Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> und bietet einen gut durchdachten Grundriss mit insgesamt drei Zimmern. Diese umfassen zwei Schlafzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte oder Arbeitszimmer eignen, sowie ein großzügiges Wohnzimmer, das durch seine helle und einladende Atmosphäre besticht. Die aktuellen Mieter der Wohnung haben den Mietvertrag zum 28.02.2025 gekündigt. So ist die Wohnung zum 01.03.2025 bezugsfrei. Die Wohnung ist für all jene geeignet, die historischen Charme mit moderner Ausstattung kombinieren möchten. Der Boden ist mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, was nicht nur für eine warme und angenehme Atmosphäre sorgt, sondern auch den klassischen Charakter des Hauses unterstreicht. Das Badezimmer wurde modernisiert und verfügt über eine komfortable Dusche sowie einen Handtuchheizkörper, der besonders in den kühleren Monaten als angenehmes Detail geschätzt wird. Zudem gehört eine praktische Einbauküche zur Wohnungsausstattung, sodass der Start in der neuen Wohnung sofort und ohne großen Aufwand erfolgen kann. Ein weiterer Pluspunkt ist der dazu gehörende Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet und damit zur Funktionalität der Wohnung beiträgt. Die Raumverteilung und die Größenverhältnisse der Wohnung bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, sodass sich diese Immobilie optimal für Singles, Paare oder eine kleine Familie eignet. Die Kombination aus historischen Stilelementen und modernen Wohnansprüchen macht dieses Angebot besonders attraktiv. Insgesamt bietet die Wohnung eine hervorragende Gelegenheit für Menschen, die Wert auf praktische Raumaufteilung und eine gepflegte Umgebung legen. Die gelungene Verbindung aus Tradition und zeitgemäßem Wohnkomfort könnte Ihr nächstes Zuhause werden. Wir freuen uns, Ihnen bei Interesse weitere Informationen zukommen zu lassen und stehen für Fragen oder Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

????????????????? ??? ??????????

AUSSTATTUNG:

- Echtholzparkett
- Deckenspots
- Badezimmer mit Dusche und Handtuchheizkörpern
- Einbauküche
- Keller

???????? ??????????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

??? ??? ??? ????????????

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage Charlottenburgs, einem Stadtteil, der für seinen besonderen Charme und seine Lebensqualität bekannt ist. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus historischer Architektur, grünen Oasen und urbanem Flair aus. In fußläufiger Nähe befinden sich der U-Bahnhof Sophie-Charlotte-Platz (U2) und der S-Bahnhof Westend, die eine hervorragende Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz garantieren. Von hier aus erreichen Sie in wenigen Minuten zentrale Punkte wie den Kurfürstendamm oder den Potsdamer Platz. Der nahegelegene Schlosspark Charlottenburg lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Außerdem bietet die Umgebung eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die für eine hohe Lebensqualität sorgen. Schulen, Kitas und Ärzte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und machen die Lage ideal für unterschiedlichste Lebensentwürfe. Erleben Sie urbanes Leben in einer der charmantesten Ecken Berlins – perfekt angebunden und mit allem Komfort, den Charlottenburg zu bieten hat.

???????? ??????????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.



???????? ??????????: 24176061 - 14059 Berlin – Charlottenburg

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 ????????? - City-West  
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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