

Berlin – Charlottenburg

# Denkmalgeschütztes Anwesen mit historischem Flair

VP azonosító: 25176008



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

VÉTELÁR: 1.450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 157,96 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25176008 - 14059 Berlin – Charlottenburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25176008 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Áttekintés

VP azonosító	25176008	Vételár	1.450.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 157,96 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRDŐSZOBÁK	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
ÉPÍTÉS ÉVE	1900		
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs		

VP azonosító: 25176008 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező?
Energiaforrás	Táv fűtés		

VP azonosító: 25176008 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



# 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

VP azonosító: 25176008 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176008 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176008 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25176008 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176008 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



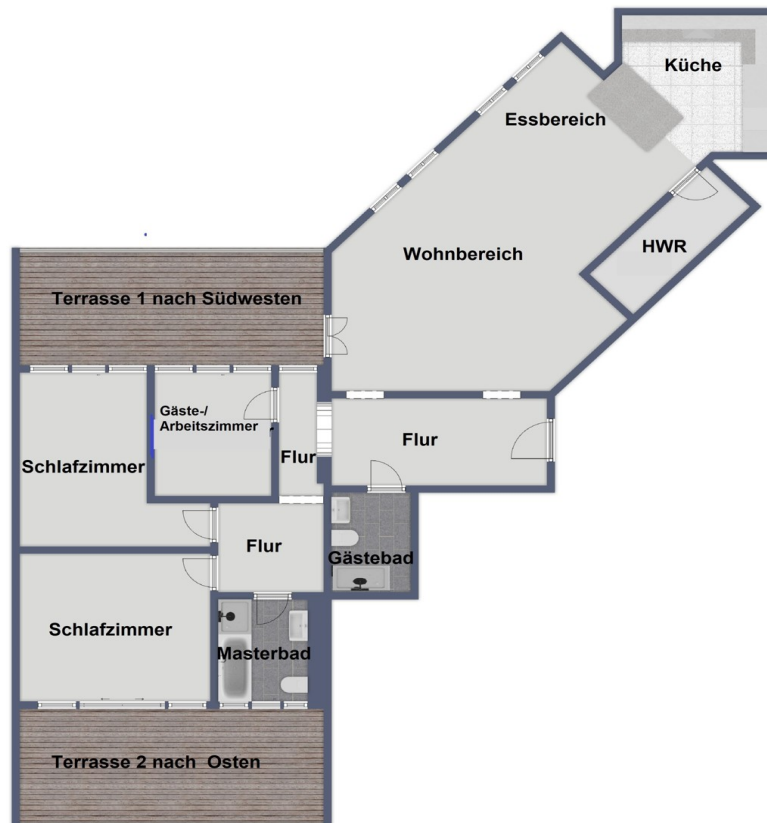
VP azonosító: 25176008 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176008 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25176008 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Az els? benyomás

Diese großzügige Etagenwohnung bietet auf ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein hochwertiges Zuhause mit durchdachter Ausstattung und ansprechendem Raumkonzept. Die Immobilie befindet sich in einem denkmalgeschützten Wohnkomplex, der 2016 für modernste Ansprüche grundlegend saniert worden ist. Highlight ist die Südwest-Terrasse, die einen angenehmen Rückzugsort für sonnige Stunden bietet, begehbar vom Wohnzimmer, Arbeitszimmer und Schlafzimmer. Zusätzlich steht ein weiteres Schlafzimmer zur Verfügung, welches mit einer eigenen Terrasse ausgestattet ist. Diese Raumaufteilung schafft Flexibilität in der Nutzung und bietet Platz für Familie, Gäste oder als Arbeitsbereich. Die Ausstattung der Wohnung erfüllt hohe Standards. Die Bäder verfügen über Fußbodenheizung, was an kalten Tagen für zusätzlichen Komfort sorgt. Das Masterbad hat einen direkten Zugang zur Terrasse, was ein Komfortmerkmal darstellt. Weiterhin wurden hier hochwertige Sanitäreinrichtungen integriert, darunter eine ebenerdige Duschen in beiden Bädern sowie eine Toilette mit Bidetfunktion im Masterbad. Die Präsenz hochwertiger Materialien setzt sich im Wohnbereich fort: Hier sorgt geöltes Eichenparkett im Fischgrätmuster für ein stilvolles Ambiente. Zur energieeffizienten und schallisolierenden Ausstattung gehören dreifachverglaste Fenster, die im gesamten Objekt verbaut wurden. Für zusätzliche Sicherheit wurde die Wohnungseingangstür einbruchssicher gestaltet. Besondere Beachtung wurde auch gesundheitlichen Aspekten geschenkt: In Bereichen, an denen ein Bett aufgestellt werden könnte, wurden keine elektrischen Leitungen in den Wänden verlegt, wodurch Elektrosmog vermieden wird. Die Terrassen mit Bodenbelägen aus witterungsbeständigem Bankirai-Holz sind ein weiteres Merkmal, das die Wohnqualität unterstreicht. Sie laden nicht nur zum Verweilen ein, sondern sorgen für ein harmonisches Gesamtkonzept, das Innen- und Außenbereich optimal miteinander verbindet. Die Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise und Ausstattung. Mit ihren durchdachten Details und der großzügigen Planung bietet sie ein modernes Wohngefühl und wird den Ansprüchen eines komfortablen Lebens gerecht. Erwähnenswert ist auch der zweite Fahrstuhl im Haus, der mit einer Rampe ausgestattet ist und als Behindertenfahrstuhl genutzt werden kann. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung der Wohnung zur Verfügung.

VP azonosító: 25176008 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Részletes felszereltség

- geöltes Eichenparkett
- offene Küche mit Marmorarbeitsplatte und Induktionskochfeld
- Dreifachverglasung
- Fliegengitter-Schiebetüren im Schlafzimmer gen Osten sowie fliegengeschütztes Fenster im Küchenbereich
- Bodentiefe Schiebetüren als Ausgang zu den Terrassen (außer Wohnzimmer)
- Doppelflügeltür im Wohnzimmer als Ausgang zur Terrasse
- 4 Anschlussmöglichkeiten im Wohnzimmer für eine Lautsprecheranlage
- einbruchsichere Wohnungseingangstür
- Fußbodenheizung in den Bädern
- Terrassen mit Bankirai-Holz

**VP azonosító: 25176008 - 14059 Berlin – Charlottenburg**

## Minden a helyszínr?!

Diese Lage nahe dem Schloss Charlottenburg mit seinem großen Schlosspark, der bekannt ist als facettenreicher Schauplatz für königliche Gartenkunst, ist eine der gefragtesten im Herzen von Charlottenburg. Die Berliner schätzen den Standort als gutbürgerlichen Stadtteil, der wegen seiner hervorragenden Infrastruktur Beliebtheit genießt. Der Eingang direkt zum Schlossgarten ist über einen öffentlichen Weg möglich, der über das Klinikgelände der Schlossparkklinik führt und genau gegenüber der Immobilie liegt. 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. Die Schlosspark-Klinik befindet sich in unmittelbarer Nähe direkt gegenüber. Erwähnenswert ist auch das Schlosspark-Hotel mit attraktiven Sportangeboten auch für Besucher, die nicht im Hotel wohnen.

VP azonosító: 25176008 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)