

Berlin – Schöneberg

Wohnen am begehrten Viktoria-Luise-Platz

CODE DU BIEN: 25176016



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 3.820 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 191 m² • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25176016
Surface habitable	ca. 191 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1910

Prix de loyer	3.820 EUR
Coûts supplémentaires	760 EUR
Type	Rez de chaussée
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	04.10.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	79.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1910

CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

La propriété



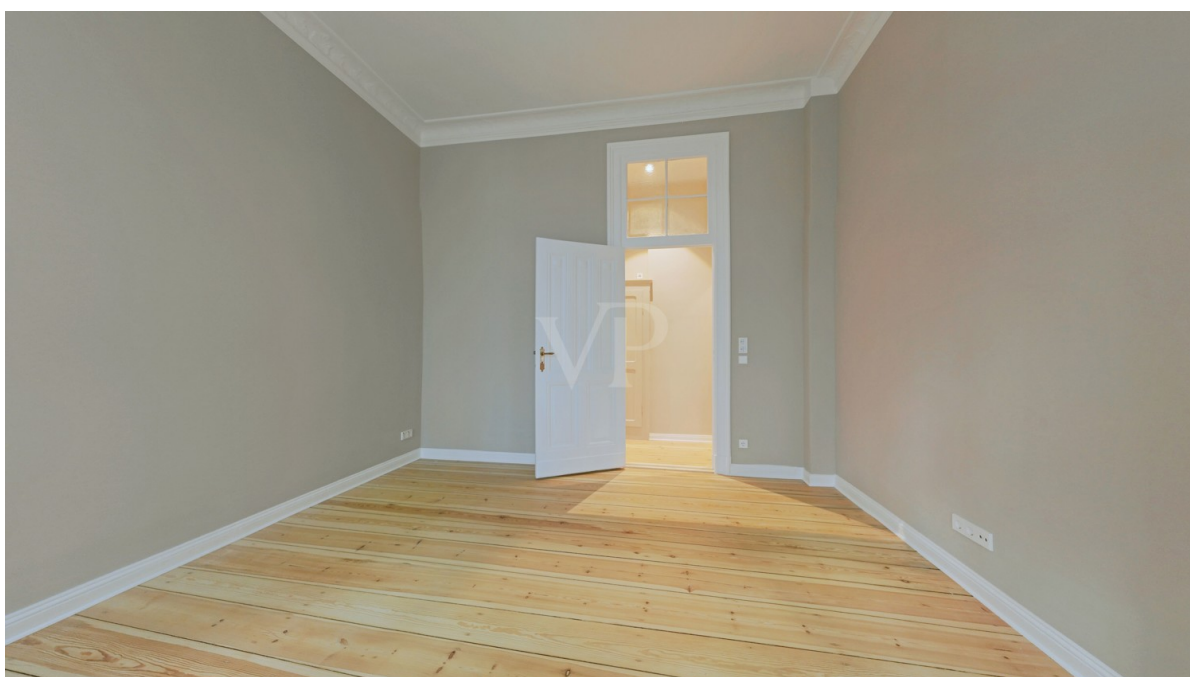
CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

La propriété



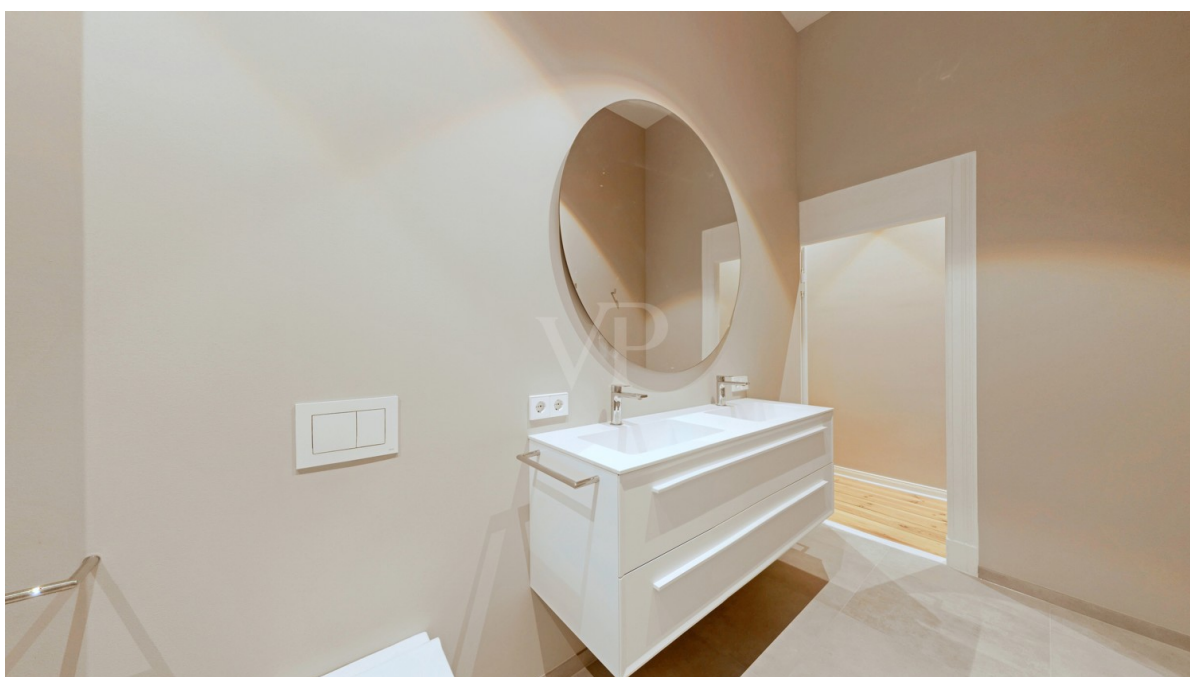
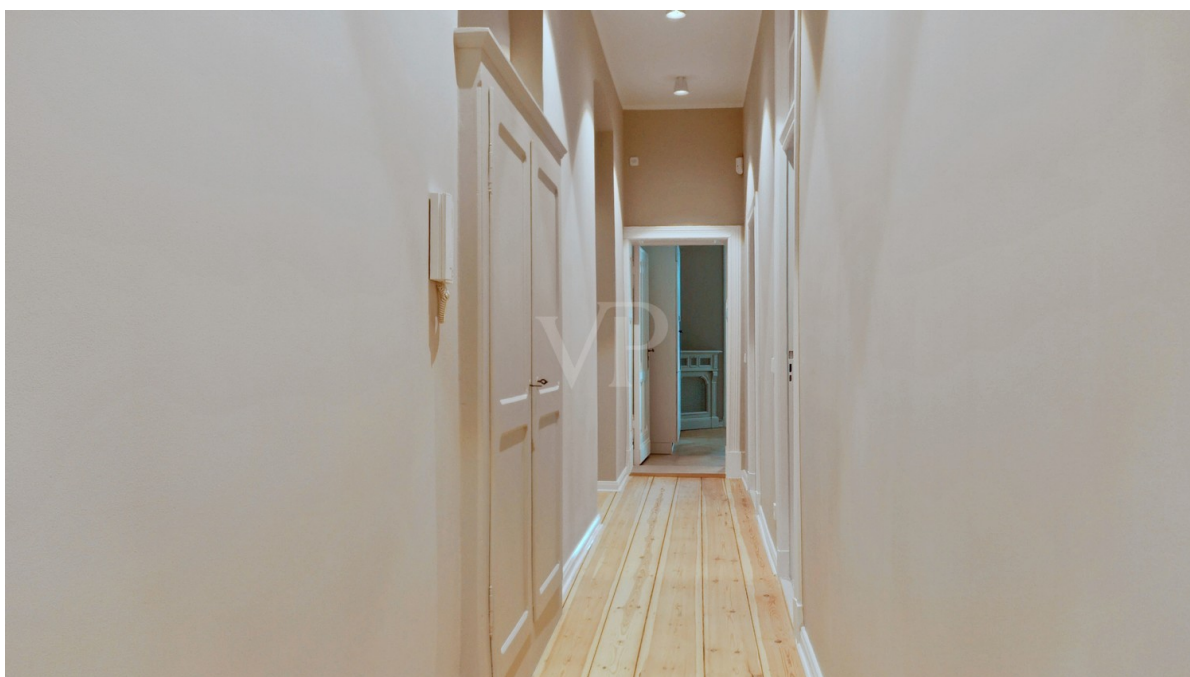
CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

La propriété



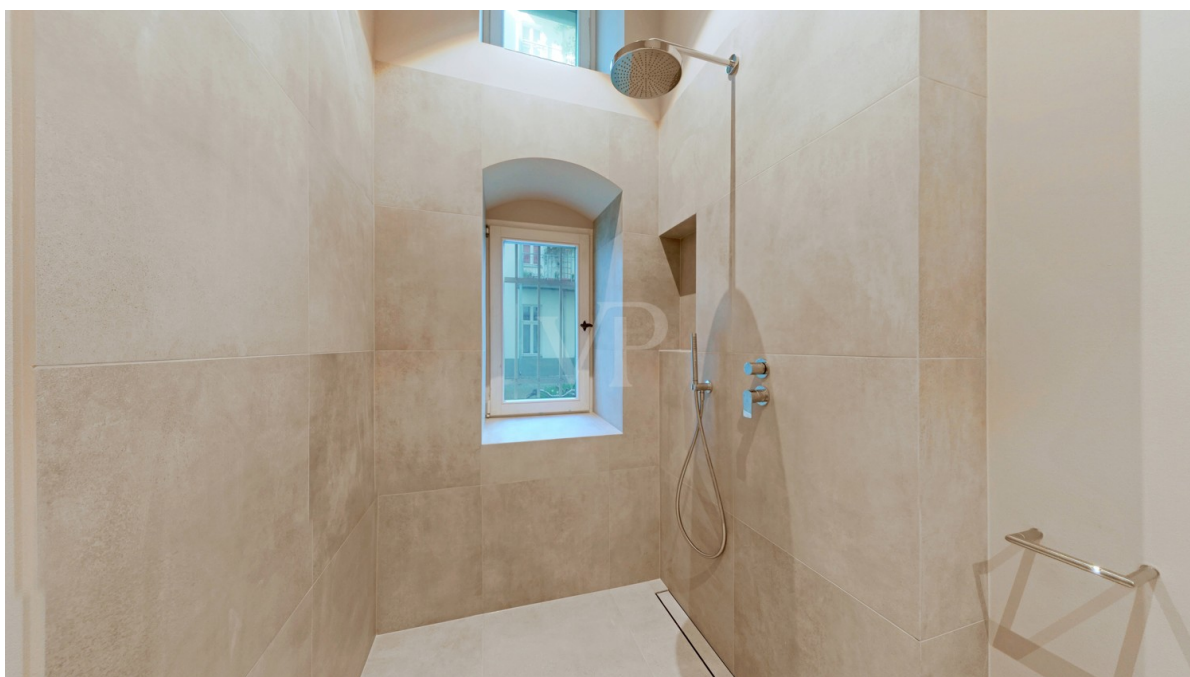
CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

La propriété



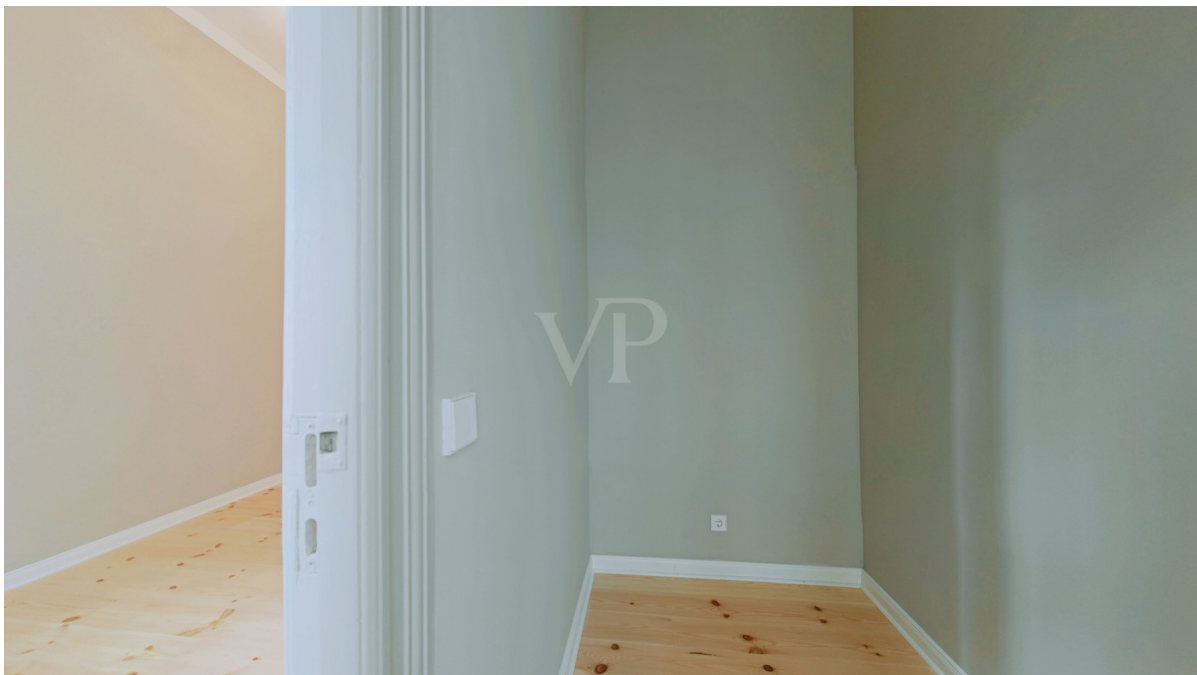
CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

La propriété



F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

Une première impression

Diese imposante Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1910 bietet auf etwa 191 m² Wohnfläche ein beeindruckendes Zusammenspiel aus historischer Architektur und modernem Wohnkomfort. Das Objekt wurde im Jahr 2025 umfassend modernisiert und präsentiert sich nun als Erstbezug nach dieser Sanierung. Zugleich zeugt die Ausstattung von einer hohen Ansprüchen genügenden Qualität, die den modernen Wohnstandards gerecht wird. Die Wohnung verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer, die Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die prächtigen Stuckdecken fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein und verleihen den Räumen eine besondere Eleganz. Die beiden modernen, geschmackvoll gestalteten Badezimmer sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bieten ein exklusives Wellness-Ambiente. Die eingebauten Armaturen und sanitären Einrichtungen stehen für zeitgemäße Eleganz und Funktionalität. Die Küche zeichnet sich durch eine stilsichere Einrichtung mit einem Cerankochfeld und weiteren hochwertigen Geräten aus. Als Designerküche konzipiert, bietet sie sowohl Ästhetik als auch Funktionalität und lädt zu kulinarischen Experimenten ein. Der original erhaltene Parkettfußboden sorgt für eine warme und zugleich edle Atmosphäre, während die gespachtelten Wandflächen den modernen Charakter der Wohnung unterstreichen. Dank der Zentralheizung ist eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen gewährleistet, was in der kalten Jahreszeit für ein behagliches Wohngefühl sorgt. High-Light sind die historischen Verkleidungen für die Heizkörper im Wohnbereich, die mit viel Sorgfalt aufgearbeitet worden sind. Die Raumaufteilung der Wohnung ist durchdacht und funktional. Der offene Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Abende und entspannte Stunden. Die harmonische Verbindung von Altbaucharme und modernen Elementen schafft ein einzigartiges Wohnambiente, das sowohl für Paare als auch für kleine Familien geeignet ist. Die Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und ermöglicht es, städtische Annehmlichkeiten schnell zu erreichen, während die unmittelbare Umgebung durch eine gewachsene Infrastruktur überzeugt. Insgesamt bietet diese Erdgeschosswohnung einen hochwertigen Lebensraum, der durch die Kombination aus Eleganz, Funktionalität und modernem Wohnkomfort besticht. Die Verbindung aus historischer Bausubstanz und zeitgemäßer Architektur sowie die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2025 machen dieses Objekt zu einer erstklassigen Wahl für anspruchsvolle Mieter, die nach einer einzigartigen Wohnlösung suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

Détails des commodités

- Parkettfußboden
- Moderne Einbauküche
- Moderne Bäder
- Stuckdecken
- Rollläden

CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer sehr beliebten Wohnlage im Herzen Berlins, nahe dem Viktoria-Luise-Platz. Der Kurfürstendamm sowie der Wittenbergplatz mit dem KaDeWe und auch der Winterfeldtplatz sind fußläufig zu erreichen. Der dort stattfindende kunterbunte Wochenmarkt ist seit Jahrzehnten Institution und Herz des Kiezlebens. Im ganzen Viertel gibt es unzählige alteingesessene Geschäfte, Feinkostläden, Restaurants und Cafés aus aller Welt. Darüber hinaus ist die Gegend äußerst kinderfreundlich mit schönen Kinderläden, Schulen, Parks und Spielplätzen. Viele Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Fußläufig ist der U-Bahnhof Viktoria-Luise-Platz (U4), die Spichernstr (U9+U3), die Augsburger Str (U3) und der Wittenbergplatz (U1+U2+U3) erreichbar.

CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 25176016 - 10777 Berlin – Schöneberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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