

Berlin – Charlottenburg

Beeindruckende Dachgeschosswohnung: Teilmöbliert mit hochwertiger Ausstattung, Kamin und 360° Blick über Berlin

VP azonosító: 25176019



www.von-poll.com

BÉRELETI DÍJ: 6.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 255,11 m² • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Áttekintés

VP azonosító	25176019
Hasznos lakótér	ca. 255,11 m ²
EMELET	5
Szobák	4.5
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2

Bérleti díj	6.000 EUR
További költségek	650 EUR
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

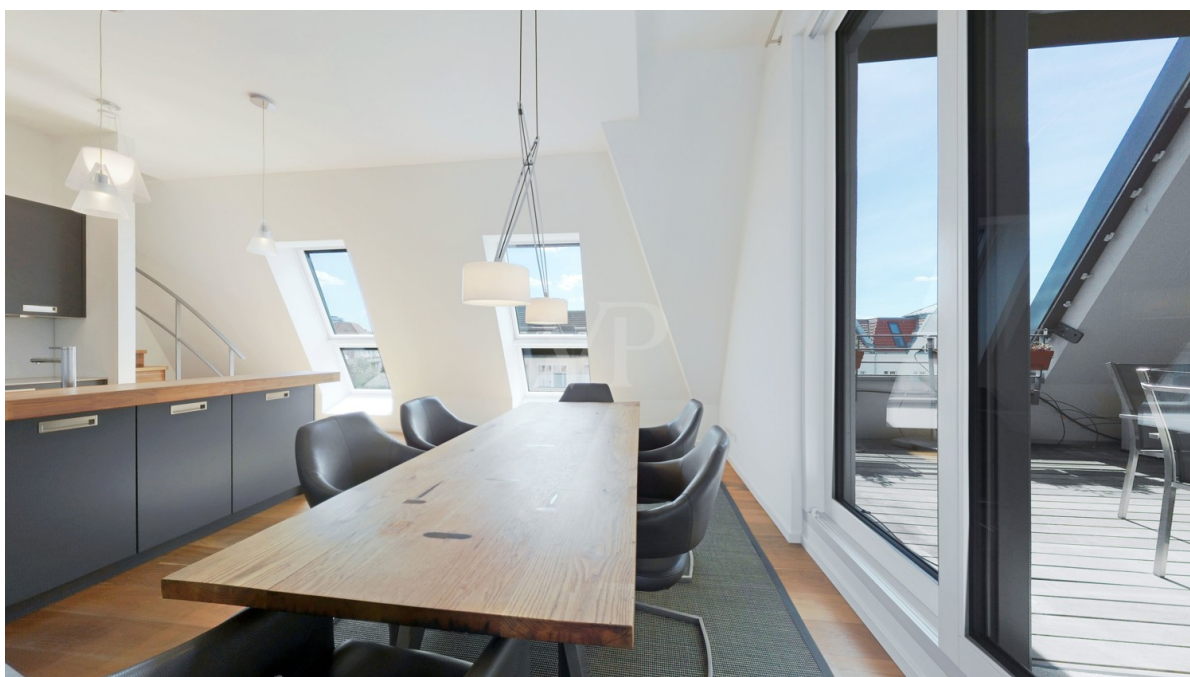
Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Fosszilis KHK
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.08.2033
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	103.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1912

VP azonosító: 25176019 - 10711 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: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Az ingatlan



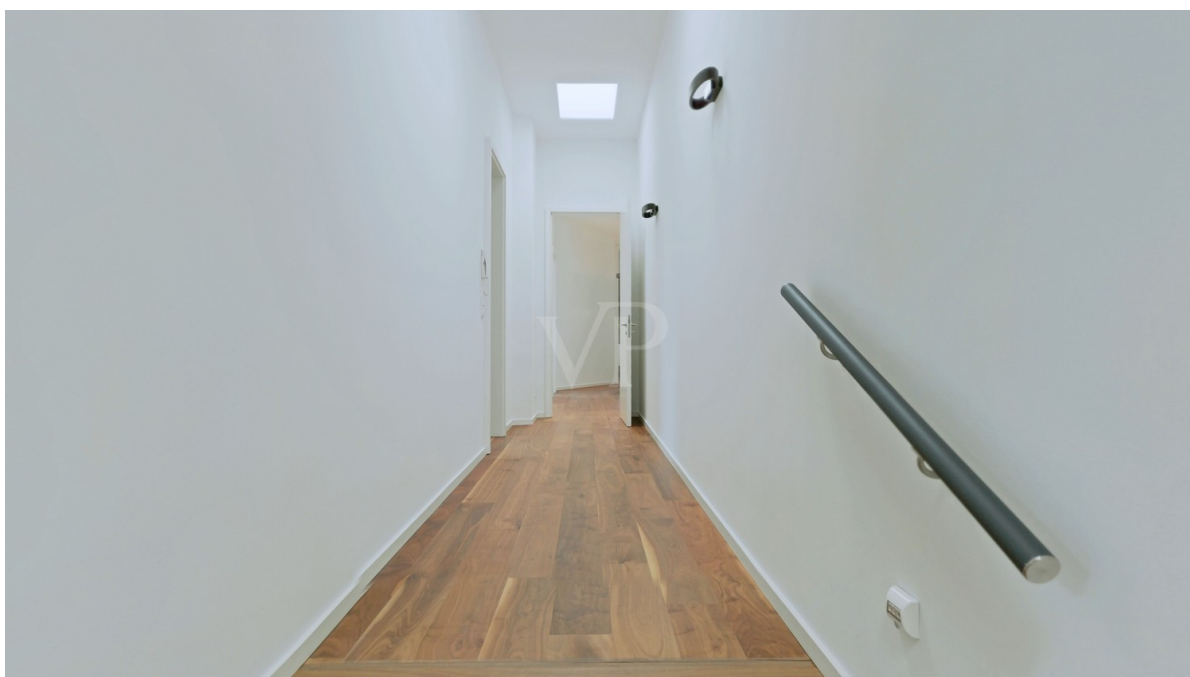
VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Az ingatlan



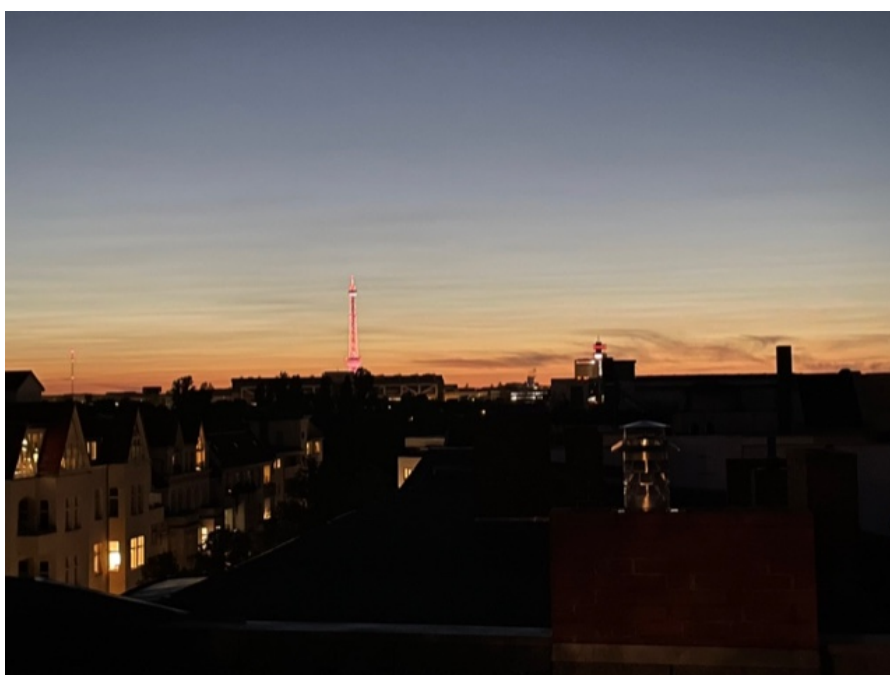
VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Az ingatlan



F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Az elso benyomás

Willkommen in dieser großzügigen und elegant gestalteten Dachgeschosswohnung im gehobenen Wohnstil mit einer Wohnfläche von ca. 255,11 m². Der Dachausbau des eleganten Berliner Altbaus von 1912 erfolgte im Jahr 2016 und vereint modernen Komfort mit durchdachter Raumaufteilung. Sie bietet 4,5 Zimmer, einen offenen Kamin im Wohnbereich und drei großzügige Schlafzimmer, ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Komfort legen. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen großzügigen Eingangsbereich, der mit einem funktionalen Schrank ausgestattet ist, um für ausreichend Stauraum und Ordnung zu sorgen. Es gibt im Eingangsbereich einen Hauswirtschaftsraum, in dem hochwertige Geräte von Miele, wie Waschmaschine und Trockner, zur Verfügung stehen sowie einen großen Abstellraum. Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin, der nahtlos in die moderne Küche übergeht. Der hochwertige Esstisch und die passenden Stühle integrieren sich harmonisch in den Raum und schaffen einen einladenden Ort für gesellige Abende. Die Wohnung verfügt insgesamt über zwei gut ausgestattete Badezimmer, jeweils mit WC, Bidet, Waschbecken, Dusche und Badewanne. Zusätzlich gibt es natürlich ein Gäste-WC im Eingangsbereich. In den Schlafzimmern erwarten Sie maßgeschneiderte Einbauten, die eine optimale Nutzung der Räumlichkeiten garantieren. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem großzügigen Kleiderschrank sowie passenden Kommoden ausgestattet, während das Gäste- oder Kinderzimmer über einen praktischen Einbauschrack verfügt. Maßgeschneiderte Vorhänge in den Schlafzimmern fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Räume ein, besonders durch die spezielle Konstruktion für die Dachschrägen. Beide Räume verfügen auch über einen kleinen Balkon. Weiterhin sind Bücherregale im Flur und Regale im Abstell- sowie im Kellerraum vorhanden, die zusätzlichen Stauraum bieten. Die zentrale Heizungsanlage sorgt in allen Räumen für eine angenehme Temperatur. Klimatisiert werden die Räume durch eine hochmoderne Fußbodenheizung und -kühlung. Der hochwertige Dachaufbau gewährleistet sehr gute Wärmeisolierung im Sommer und im Winter. Es gibt einen Gemeinschaftsfahrradkeller und einen sehr großen Kellerraum zur eigenen Nutzung. Ein wesentliches Highlight dieser Wohnung ist auch die bereits installierte Beleuchtung in allen Räumen, die für eine stimmungsvolle und gleichzeitig funktionale Ausleuchtung sorgt. Zusätzlich wird die Wohnung teilmöbliert vermietet, was den Umzug erleichtert und den zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit bietet, die Räume nach ihren eigenen Vorlieben zu ergänzen. In der unmittelbaren Nähe stehen 2 Pkw-Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur die Möglichkeit, in komfortabler Umgebung zu wohnen, sondern auch die Vorzüge einer hochwertigen

Ausstattung zu genießen. Ein Zuhause, das den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht wird und Ihnen den idealen Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen bietet. Die Vermietung soll für 5 Jahre erfolgen. Nach Ablauf dieser Zeit werden die Eigentümer die Wohnung wieder selbst nutzen.

VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Részletes felszereltség

Die Wohnung soll teilmöbliert mit folgenden Möbeln vermietet werden:

- Einbauschränk Gäste- / Kinderzimmer
- Kleiderschränk und passende Kommoden Schlafzimmer
- Bücherregal im Flur
- Ausstattung Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine & Trockner (Miele)
- Schränk im Eingangsbereich
- Hochwertiger Esstisch & passende Stühle
- Regale in Abstellraum sowie im Keller
- Lampen / Beleuchtung in allen Räumen
- Maßgeschneiderte Vorhänge in den Schlafzimmern
- Kamin im Wohnbereich
- LAN-Verkabelung in allen Räumen / Glasfaseranschluss möglich
- Gemeinschaftsfahrradkeller
- Geräumiger großer Kellerraum

VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Minden a helyszínr?

Die Wohnung selbst befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße, beinahe unmittelbar am Kurfürstendamm. Die bauliche Umgebung wird geprägt durch gepflegte Altbauten der vorletzten Jahrhundertwende. Sie können nebenan im Hochmeisterplatz, am nahe gelegenen Lietzensee, oder im angrenzenden Grunewald gemütlich spazieren gehen. Die S-Bahnstationen Halensee und Charlottenburg sowie die U-Bahnstation Adenauerplatz liegen in fußläufiger Entfernung. Diverse Buslinien auf dem Kurfürstendamm verbinden Sie mit den angrenzenden Stadtteilen. Die Stadtautobahn erreichen Sie in weniger als 5 Minuten. Alle Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar (Bäckerei, Biosupermärkte, Lidl, Schuhmacher, Buchladen, Fachgeschäfte, Reinigung, verschiedenste Restaurants etc.)

VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 103.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25176019 - 10711 Berlin – Charlottenburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin

Tel.: +49 30 - 37 44 334 0

E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com