

Berlin - Charlottenburg

3 Zimmer mit Dachterrasse am Lietzensee

Objektnummer: 26176023



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26176023 - 14057 Berlin - Charlottenburg

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26176023 - 14057 Berlin - Charlottenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26176023
Wohnfläche	ca. 102 m ²
Etage	5
Zimmer	3
Badezimmer	1

Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 102 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26176023 - 14057 Berlin - Charlottenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	154.08 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.04.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26176023 - 14057 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für
**von Poll Immobilien
City-West**

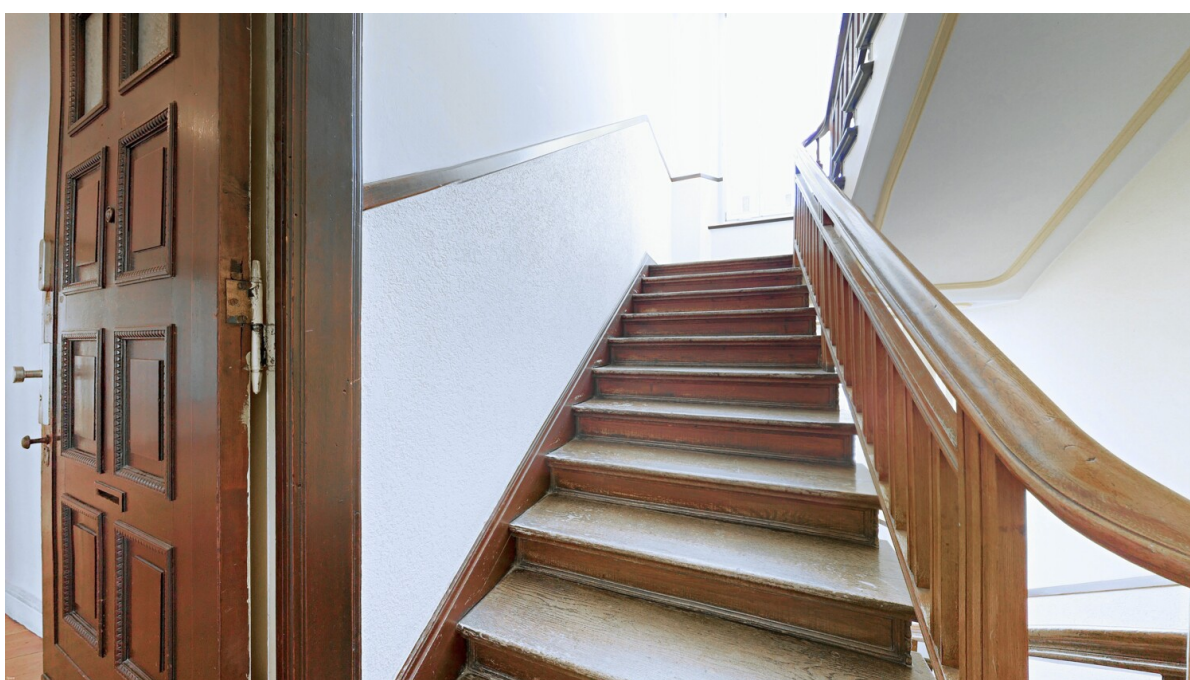
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26



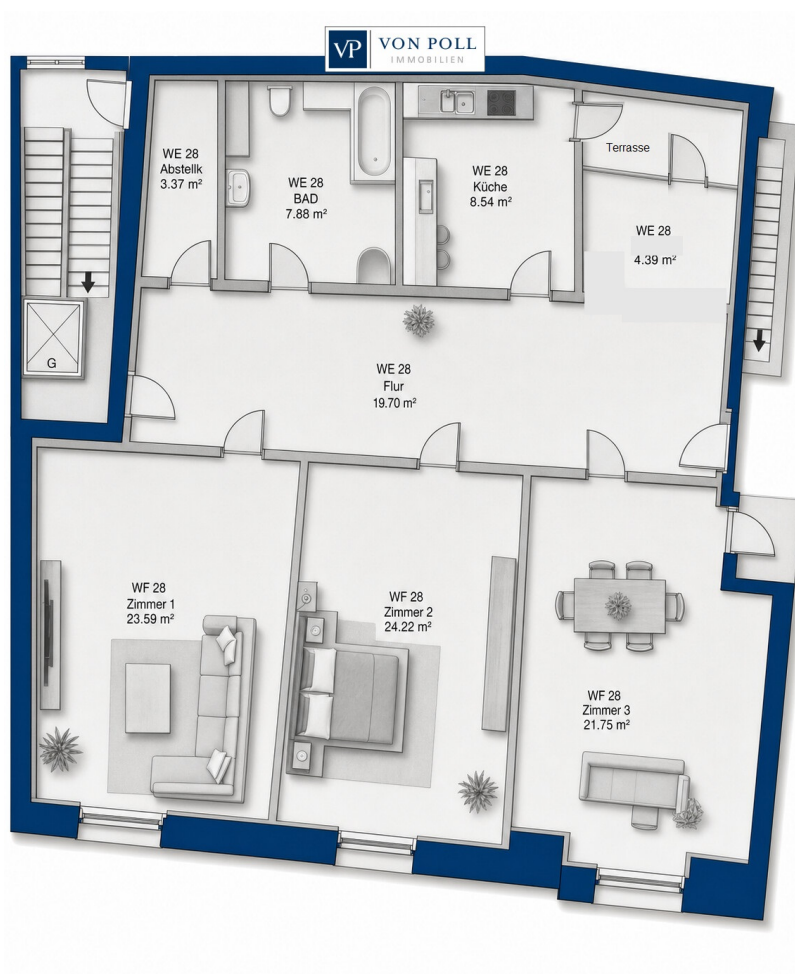
Objektnummer: 26176023 - 14057 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26176023 - 14057 Berlin - Charlottenburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26176023 - 14057 Berlin - Charlottenburg

Ein erster Eindruck

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Altbau im Herzen von Berlin-Charlottenburg – nur wenige Minuten vom Lietzensee und dem Berliner Funkturm entfernt. Der Dachausbau erfolgte im Jahr 1992, die Wohnung selbst wurde vollständig saniert und renoviert. Sie liegt im Vorderhaus und ist bequem über einen Aufzug bis ins 4. Obergeschoss erreichbar.

Das durchdachte Raumkonzept umfasst drei Zimmer, Küche sowie eine sonnige Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster zur ruhigen Hofseite.

Der stilvoll mit Kunstobjekten gestaltete Innenhof bietet abschließbare Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie eine überdachte und gesicherte Müllanlage.

Die Wohnung ist seit dem 11.10 2010 vermietet.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt 11,24?€/m², 1.146,61 Euro Nettokaltmiete / Monat.

Fotos von den Innenräumen sind mit Rücksicht auf die Mieter nicht möglich. Weitere Informationen geben wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 26176023 - 14057 Berlin - Charlottenburg

Ausstattung und Details

Im Wohnbereich ist Parkettfußboden verlegt.

Im Flurbereich befindet sich eine Garderobe

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Edelstahlspülbecken. Im separaten Hauswirtschaftsraum gibt es Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine.

Objektnummer: 26176023 - 14057 Berlin - Charlottenburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegte Gründerzeit-Immobilie im Herzen des Berliner Westens – im beliebten Bezirk Charlottenburg, nur wenige Schritte vom Lietzenseepark und unweit des Berliner Messegeländes entfernt. Die Umgebung vereint klassisches Berliner Flair mit urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Lage nahe der begrünten Riehlstraße ist geprägt von stilvoller Alt- und Nachkriegsbebauung und bietet gleichzeitig beste Anbindung: In nur drei Gehminuten erreicht man die U-Bahn-Station „Kaiserdamm“ (U2), die eine direkte Verbindung zu zentralen Knotenpunkten wie Zoologischer Garten, Potsdamer Platz und Alexanderplatz bietet. Die Autobahnauffahrt A100 befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Flughafens BER sowie des Berliner Rings. Das vielfältige Nahversorgungsangebot umfasst Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Apotheken und Ärzte – alles bequem fußläufig erreichbar. Auch die kulturellen und universitären Einrichtungen wie das Schloss Charlottenburg, die Technische Universität Berlin und die Hochschule für Wirtschaft und Recht befinden sich in der Nähe. Der beliebte Kurfürstendamm mit seinen zahlreichen Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten ist nur eine kurze Fahrt entfernt. Die Lage eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger und überzeugt durch ihre Mischung aus urbanem Leben, Erholung im Grünen und optimaler Erreichbarkeit.

Objektnummer: 26176023 - 14057 Berlin - Charlottenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin
Tel.: +49 30 - 37 44 334 0
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com