

Berlin - Charlottenburg

Über den Dächern Berlins – Ein Zuhause mit Weitblick und außergewöhnlichem Raumgefühl

Objektnummer: 26178004



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26178004
Wohnfläche	ca. 180 m ²
Etage	5
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1986

Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	141.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.11.2027	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



BELLEVUE

Best Property
Agents

2026

Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



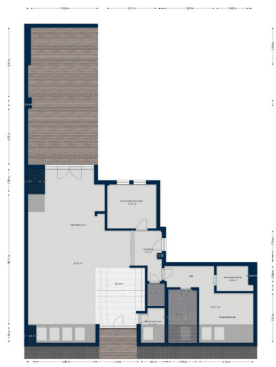
Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Grundrisse



Erdschoß, nicht ausgebaut



1. Stockwerk, nicht ausgebaut

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: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich großzügige, frisch sanierte Dachgeschosswohnung in äußerst zentraler Lage. Die Immobilie wurde im Jahr 1986 erbaut und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Beheizt wird sie über Fernwärme, was für ein angenehmes und gleichmäßiges Wohnklima sorgt.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einem einladenden, lichtdurchfluteten Eingangsbereich und einem offenen, freundlichen Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für eine helle und angenehme Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit Kamin, der eine behagliche Wohnatmosphäre schafft. Die offene Gestaltung sowie Einbauschränke bieten viel Raum für individuelle Einrichtungsideen und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Einbauküche ist sehr gut ausgestattet und harmonisch in den Essbereich integriert – ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Das Badezimmer ist hell und großzügig gestaltet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt den Komfort.

Die Schlaf- und Arbeitszimmer sind gut geschnitten, lichtdurchflutet und vielseitig nutzbar. Ein separates Ankleidezimmer mit deckenhohen Einbauschränken bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit weitem Blick über die Stadt, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine weitere kleinere Dachterrasse bietet zusätzlichen privaten Außenraum.

Die Wohnung überzeugt insgesamt durch ihren großzügigen Schnitt, die frische Sanierung und vor allem durch ihre vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Stadtmenschen, die urbanes Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

Die sehr zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV sowie vielfältigen Freizeitangeboten.

Diese Immobilie verbindet Licht, Raum und Lage zu einem harmonischen Gesamtbild und bietet viel Potenzial für individuelle Wohnideen.

Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im schönen Berliner Stadtteil Wilmersdorf im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Diese Straße ist Teil eines Wohngebiets, das durch seine charmante Atmosphäre und die gut erhaltene Architektur des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts geprägt ist.

Die Umgebung bietet eine Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern, die von reich verzierten Altbauten bis hin zu moderneren Gebäuden reicht. Die Straße ist von breiten Bürgersteigen gesäumt, die zum Spazieren und Flanieren einladen.

In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Geschäfte, Supermärkte, Cafés und Restaurants. Auch Parks und Grünflächen, wie der Wilmersdorfer Volkspark, sind nicht weit entfernt, was die Gegend besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber macht.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit verschiedenen U-Bahn- und Buslinien, die in der Nähe verkehren und eine einfache Erreichbarkeit anderer Teile der Stadt ermöglichen.

Über die nah angrenzende Stadtautobahn erreichen Sie sowohl den Berliner Norden, als auch den Süden in wenigen Minuten.

Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 26178004 - 10713 Berlin - Charlottenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com