

Berlin – Charlottenburg

# Erdgeschosswohnung direkt an der Großen Kaskade zum Lietzensee

Objektnummer: 25176001



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

**KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

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

Objektnummer: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25176001
Wohnfläche	ca. 98,57 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1903

Kaufpreis	598.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1950
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.08.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 88 71 354 0



# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Altbauwohnung aus dem Jahre 1903 besticht durch ihren historischen Charme und ihre attraktive Lage in unmittelbarer Nähe des Lietzensees. Mit einer Wohnfläche von 98,57 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für individuelles Wohlfühlen und kreative Wohnkonzepte. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei geräumige Zimmer, die durch ihre großzügige Lichtdurchflutung und die imposante Deckenhöhe eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Bei der Ausstattung wurde auf zeitgemäße Standards geachtet, ohne den klassischen Charakter des Jugendstils zu verlieren. Ansehnliche Stuckelemente und gut erhaltene Originaldetails unterstreichen den besonderen Stil dieser Wohnung. Ein Highlight dieser Immobilie ist die großzügige und offene Küche, die direkt in den Wohnbereich übergeht. Der Übergang ermöglicht eine kommunikative Atmosphäre, ideal für gemeinschaftliches Kochen und Beisammensein. Die Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und ist sowohl funktional als auch ansprechend gestaltet. Das komfortable Badezimmer punktet mit einer hochwertigen Ausstattung, die sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche umfasst. Ein zusätzliches Bidet bietet weiteren Komfort, der den Ansprüchen moderner Wohnkultur gerecht wird. Besonders hervorzuheben ist das Schlafzimmer, das dank einer eingebauten Zwischenebene zusätzliche Fläche bietet. Diese kann flexibel als Stauraum, Arbeitsbereich oder Rückzugsort genutzt werden. Die kreative Raumgestaltung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die für Individualität und Anpassungsfähigkeit stehen. Neben der funktionalen Raumaufteilung besticht die Wohnung durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Große Fensterflächen und die hohe Zimmerdecke verstärken das luftige Raumgefühl und verbessern das Tageslichtspiel in allen Räumen. Die Lage der Wohnung ist ein weiteres Argument für dieses außergewöhnliche Angebot. Der nahegelegene Lietzensee bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Der gepflegte historische Bau zeigt schöne Jugendstilelemente, die an die architektonische Epoche des frühen 20. Jahrhunderts erinnert. Eine Kombination aus Altbaucharme und modernen Annehmlichkeiten macht diese Wohnung zu einem besonderen Fund für Liebhaber klassischer Architektur und urbanen Wohnens. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der einladenden Atmosphäre und den durchdachten Details dieser Immobilie überzeugen. Dies ist das richtige Angebot für alle, die klassischen Charme und zeitgemäßen Wohnkomfort in bester Lage verbinden möchten. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um weitere Informationen zu dieser einzigartigen Immobilie zu erhalten.

Objektnummer: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Ausstattung und Details

- Stuckdecken
- Doppelkasten Fenster
- Badezimmer mit Wanne Dusche und Bidet
- Zwischenebene im Schlafzimmer
- Einbauküche
- Keller

Objektnummer: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Herzen Charlottenburgs, dem Stadtteil der Westberliner Lebensart. Ob Kurfürstendamm, Fasanenstraße oder der Savignyplatz: Charlottenburg ist die ideale Mischung aus Tradition, Stil, Charme und Eleganz. Hier verbindet sich wie kaum sonst in Berlin modernes, pulsierend stilvolles Stadtleben mit Ruhe und Erholung. Neben dem Westberliner Szenegeschehen lädt der Lietzenseepark zu Feierabendspaziergängen und entspannten Blicken auf den See ein. Auch Kulturbegeisterte finden in näherer Umgebung eine Vielzahl an unterschiedlichen Angeboten, wie z.B. das Kabarett-Theater "Die Wühlmäuse", die Deutsche Oper oder das Schloss Charlottenburg. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: S-Bahn-Station Messe Nord/ICC, U-Bahn-Station Kaiserdamm und A100 sind in Kürze erreichbar. Entlang der Neuen Kantstraße verkehren mehrere Buslinien. Man gelangt schnell zum Bahnhof Zoo oder in die andere Richtung bis nach Kladow an der Havel.

Objektnummer: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25176001 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)