

Berlin – Charlottenburg

# Exklusive 3-Zimmer-Wohnung direkt am Schlosspark

Property ID: 25176028



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

**PURCHASE PRICE: 1.175.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## At a glance

Property ID	25176028
Living Space	ca. 125 m <sup>2</sup>
Floor	4
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2019
Type of parking	1 x Underground car park, 50000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.175.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	61.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.05.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## The property



# 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

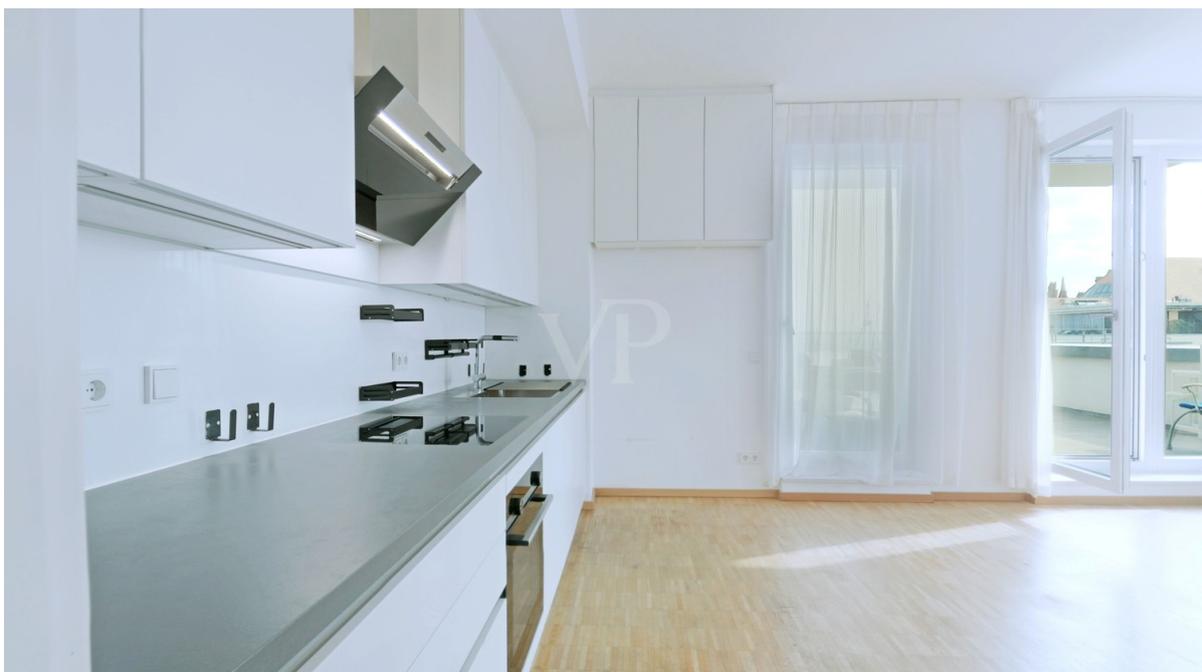
Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## The property



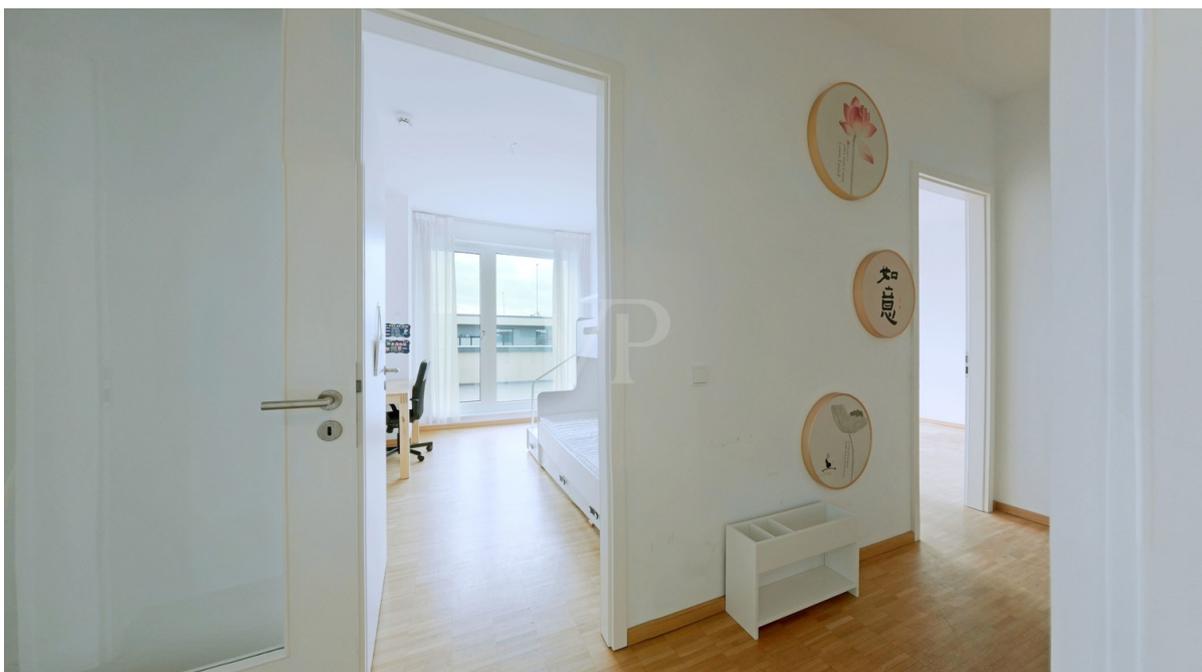
Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## A first impression

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung zum Verkauf direkt am Schlosspark Charlottenburg.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne und stilvolle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines hochwertigen Neubaus aus dem Jahr 2019 und bietet Ihnen ein exklusives Wohnerlebnis in einer der begehrtesten Lagen Berlins – direkt am idyllischen Schlosspark Charlottenburg. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und luxuriöser Ausstattung ist diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf Komfort und Eleganz legen.

Großzügiger Wohn- und Essbereich: Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich, der mit seinen bodentiefen Fenstern und 3-fach-Verglasung für eine helle und einladende Atmosphäre sorgt. Die hohen Decken verstärken das Gefühl von Weite und Großzügigkeit – perfekt für gemeinsame Stunden oder entspannte Abende.

Zwei Schlafzimmer: Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, darunter zwei elegant gestaltete Schlafzimmer, die Ihnen Rückzugsorte für Erholung und Privatsphäre bieten.

Luxuriöses Badezimmer & Gäste-WC: Das moderne Badezimmer ist mit einer großzügigen Badewanne ausgestattet – ideal zum Entspannen. Ein separates Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort für Sie und Ihre Besucher.

Zwei Terrassen: Ein besonderes Highlight sind die beiden großzügigen Terrassen, die Ihnen einen herrlichen Ausblick und die Möglichkeit bieten, die frische Luft direkt am Schlosspark zu genießen. Perfekt für morgendlichen Kaffee oder entspannte Abende im Freien.

Hochwertige Ausstattung: Genießen Sie den edlen Parkettfußboden, die Fußbodenheizung in allen Räumen und die glatten, gespachtelten Wände, die ein zeitloses und modernes Ambiente schaffen. Praktische Einbaumöbel maximieren den Stauraum, ohne den Stil zu beeinträchtigen.

Hauswirtschaftsraum: Ein separater Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine, Trockner und weitere Utensilien – für einen organisierten Alltag.

Tiefgaragenparkplatz: Ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage garantiert Ihnen sicheres und bequemes Parken – ein seltenes Plus in Berlin. Der Ankauf ist optional möglich.

Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Details of amenities

- Parkettfußboden
- Fußbodenheizung
- Einbauschränke
- Offene Designer-Küche

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen mit luxuriöser Ausstattung und einer unschlagbaren Lage. Ein seltenes Angebot, das keine Wünsche offenlässt! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von Ihrem neuen Zuhause begeistern.

Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## All about the location

Diese Lage nahe dem Schloss Charlottenburg mit seinem großen Schlosspark, der bekannt ist als facettenreicher Schauplatz für königliche Gartenkunst, ist eine der gefragtesten im Herzen von Charlottenburg. Die Berliner schätzen den Standort als gutbürgerlichen Stadtteil, der wegen seiner hervorragenden Infrastruktur Beliebtheit genießt.

Der Eingang zum Schlosspark ist über einen öffentlichen Weg oder das Gelände der Schlossparkklinik möglich, die genau gegenüber der Immobilie liegt.

Als Autofahrer profitieren Sie von der Nähe zur Stadtautobahn.

Nutzen Sie die öffentlichen Verkehrsmittel, ist eine Bushaltestelle mit der Buslinie 309 direkt vor dem Haus, der Sie direkt zum S- und Regional-Bahnhof Charlottenburg bringt. Alternativ ist der fußläufig zu erreichende S-Bhf Westend hier die nächst gelegene S-Bahnstation.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Restaurants.

Auch von der Nähe zur Technischen Universität profitieren Sie. Die Schlosspark-Klinik befindet sich direkt gegenüber. Sie verfügt nicht nur über eine große Notaufnahme-Abteilung. Sie bietet auch Kurse für z.B. Wassergymnastik an und verfügt über eine bedeutende physio-therapeutische Abteilung.

Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.5.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 61.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Property ID: 25176028 - 14059 Berlin – Charlottenburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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