

Berlin – Charlottenburg

# Familienwohnung am Lietzenseepark

Número de propiedad: 00725176



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

PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 00725176 - 14057 Berlin – Charlottenburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 00725176 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## De un vistazo

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Número de propiedad   | 00725176   |
| Superficie habitable  | ca. 175 m² |
| Ocupación a partir de | 13.05.2025 |
| Piso                  | 1          |
| Habitaciones          | 4          |
| Dormitorios           | 2          |
| Baños                 | 2          |
| Año de construcción   | 1910       |

|                        |                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 895.000 EUR                                       |
| Piso                   | Piso                                              |
| Estado de la propiedad | cuidado                                           |
| Método de construcción | Sólido                                            |
| Espacio utilizable     | ca. 12 m²                                         |
| Características        | WC para invitados,<br>Cocina empotrada,<br>Balcón |

Número de propiedad: 00725176 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Tele                |
| Certificado energético válido hasta | 02.04.2035          |
| Fuente de energía                   | Distrito            |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 154.08 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1910                   |

Número de propiedad: 00725176 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 00725176 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 00725176 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 00725176 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Una primera impresión

Diese einzigartige Etagenwohnung, die 1910 erbaut und im Jahr 2024 umfassend modernisiert wurde, bietet etwa 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vereint den Charme der Jahrhundertwende mit gehobener Ausstattung. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines sorgfältig gepflegten Mehrfamilienhauses.

Der Wohnbereich besticht durch den Original Parkett- und Dielenboden und bietet viel Platz für individuelle Einrichtungsideen. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Raum zum Entspannen bietet. Die Wohnung verfügt über vier geräumige Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die durch ihre Größe und Gestaltung als Rückzugsorte dienen. Das Masterbad, ausgestattet mit einer einladenden Eckbadewanne und einer großen Dusche, bietet zusätzlichen Komfort. Ein weiteres Gäste-Duschbad steht ebenfalls zur Verfügung.

Die große Küche ist ein weiteres Highlight und punktet mit modernen Geräten und genügend Platz, um einen gemütlichen Essbereich einzurichten.

Besonders hervorzuheben sind die gespachtelten Wandflächen und die 2024 neu verlegten elektrischen Leitungen, die für ein modernes und sicheres Wohnen sorgen. Ein Internetanschluss in jedem Raum ermöglicht uneingeschränkte Digitalnutzung.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Im Hof befindet sich ein abschließbarer Bereich für Fahrräder, was die sichere Aufbewahrung von Zweirädern gewährleistet.

Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, diese besondere Immobilie bei einer Besichtigung selbst zu erleben. Bitte zögern Sie nicht, einen Termin zu vereinbaren, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser attraktiven Wohnung zu verschaffen.

Número de propiedad: 00725176 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Detalles de los servicios

- Hohe Decken
- Indirekte Beleuchtung im Flur
- Gäste-Duschbad
- Balkon
- Original Parkett- und Dielenboden
- Masterbad mit Eckbadewanne und großer Dusche
- Große Küche mit Platz zum Essen
- Ankleidebereich
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluß für Waschmaschine
- gespachtelte Wandflächen
- Elektrische Leitungen neu verlegt, Internetanschluss in jedem Raum
- Kellerraum
- Abschließbare Abstellfläche für Fahrräder im Hof

Número de propiedad: 00725176 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in sehr sehr zentraler Lage nahe Lietzensee und Funkturm und unweit der neuen BMW Niederlassung Berlin am Kaiserdamm.

Das Charlottenburger Kerngebiet unmittelbar östlich der Stadtautobahn wird im Norden vom Spandauer Damm / Otto-Suhr-Allee und südlich vom Kurfürstendamm begrenzt. Kennzeichnend für das Quartier sind zahlreiche schön sanierte (überwiegend) fünfstöckige Altbauten und ruhige, gut durchgrünte Straßen in Blockrandbebauung. Grünflächen und Wasserblick bietet der Lietzenseepark rund um den gleichnamigen See. Neben dem Kurfürstendamm als bekanntester Straße Berlins sind auf jeden Fall noch der Savignyplatz mit vielfältiger Gastronomie und die Fußgängerzone in der Wilmersdorfer Straße als eine der beliebtesten Einkaufsstraßen hervorzuheben.

Der Ortsteil grenzt an die Stadtautobahn A 100 (Autobahnabfahrten Spandauer Damm, Kaiserdamm, Kaiserdamm Süd, Kurfürstendamm). Neben Spandauer Damm / Otto-Suhr-Allee im Norden und Kurfürstendamm im Süden sind die Hauptverkehrsachsen West - Ost: Kaiserdamm / Bismarckstraße und Neue Kantstraße / Kantstraße sowie Nord-Süd: Schlossstraße / Windsscheidstraße, Kaiser-Friedrich-Straße und Leibnitzstraße. Der Ortsteil ist per S-Bahn und U-Bahn sehr gut erreichbar, wichtige Bahnhöfe / Kreuze sind Westkreuz und Zoologischer Garten (auch Regionalverkehr). Neben S-Bahn und U-Bahn sichern unzählige Buslinien die innere Erschließung. Der Flughafen Tegel ist ca. 15 (Auto-) Minuten entfernt.

Número de propiedad: 00725176 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 154.08 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Número de propiedad: 00725176 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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