

Berlin – Charlottenburg

# Möbliertes Dachgeschoss mit Wintergarten krönt gepflegten Gründerzeitaltbau

Property ID: 25176024



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

**PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 58,78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg

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

Property ID: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## At a glance

Property ID	25176024
Living Space	ca. 58,78 m <sup>2</sup>
Floor	5
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1

Purchase Price	320.000 EUR
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 58 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	154.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.04.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 25176024 - 14057 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: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## The property



Property ID: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## A first impression

Die Wohnung befindet sich in einem hervorragend instand gehaltenen Altbau in zentraler Lage von Berlin-Charlottenburg – nur wenige Schritte vom Lietzensee und dem markanten Berliner Funkturm entfernt.

Die stilvoll sanierten und vollständig renovierten Räume liegen im Vorderhaus und sind über das rückseitige Treppenhaus zugänglich (ohne Aufzug). Ein besonderes Highlight ist der helle Wintergarten, der sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer begehbar ist und einen unverstellten Blick auf den Funkturm bietet.

Der geschmackvoll mit Kunstobjekten gestaltete Innenhof verfügt über separate, abschließbare Fahrradabstellflächen sowie eine überdachte und verschließbare Anlage zur Abfallentsorgung.

Die Wohnung ist seit dem 1. Juli 2020 vermietet. Die derzeitige Kaltmiete beträgt 17,86?€/m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist komplett möbliert vermietet.

Property ID: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Details of amenities

### GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Baujahr: 1910

- Insgesamt 26 Wohnungen (3.561 m<sup>2</sup>) und vier Läden (719 m<sup>2</sup>), die sich über sechs Vollgeschosse und insgesamt ca. 4.280 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verteilen
- Kellergeschoss (voll unterkellert): Hausanschlussräume, Heizraum, Mieterkeller, Fahrradabstellraum im Keller und umzäunter, abschließbarer Fahrradabstellplatz sowie überdachter, sichtgeschützter, abschließbarer Müllplatz im Hof
- Die Immobilie wird über drei gepflegte Treppenhäuser, wovon zwei über Personenaufzüge verfügen, erschlossen
- Die Wohneinheiten werden mittels einer 2023/24 neu eingebauten Fernwärmestation beheizt
- Zahlreiche Altbaudetails, wie zum Beispiel originale Holztüren, Flügeltüren, teilweise Stuck und entsprechende Deckenhöhen von ca. 3,60 m, sind vorhanden
- Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut.
- Die Wohneinheiten im Vorderhaus verfügen alle über einen Balkon oder eine Loggia. Im Erdgeschoss befinden sich vier Läden. Das Objekt befindet sich derzeit in keinem Milieuschutzgebiet und ist seit 2022 grundbuchlich aufgeteilt.

Geschichte:

- 1999: Fertigstellung der neuen Heizungsanlage (Gaszentralheizung) und Erneuerung der Gasleitungen im Kellerbereich. Berechnung des Rohrnetzes der Heizung und Erneuerung der Heizungs-Kellerringleitung mit separaten Strang-ventilen.
- 2001: Sanierung der Außenfassade incl. umfangreicher Maßnahmen zur Wärmedämmung, keine Wärmedämmschicht wg. Rekonstruktion und Erhaltung der Originalfassade
- 2010: energetischen Ertüchtigung des Gebäudes: Die ca. 580 m<sup>2</sup> große südliche Giebelwand (Brandwand) zum Nachbargrundstück Riehlstraße 18A mit einem mineralischen Wärmedämmverbundsystem versehen
- 2011: Erneuerung des mangelhaften Putzes der Hoffassade mit Wärmedämmputz, Ersatz der Einfachverglasung in den Treppenhäusern beider Vorderhäuser durch Isolierverglasung
- 2023/2024: Einbau der Fernheizung

Property ID: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## All about the location

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.

Property ID: 25176024 - 14057 Berlin – Charlottenburg

## Other information

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.

**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: 25176024 - 14057 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)