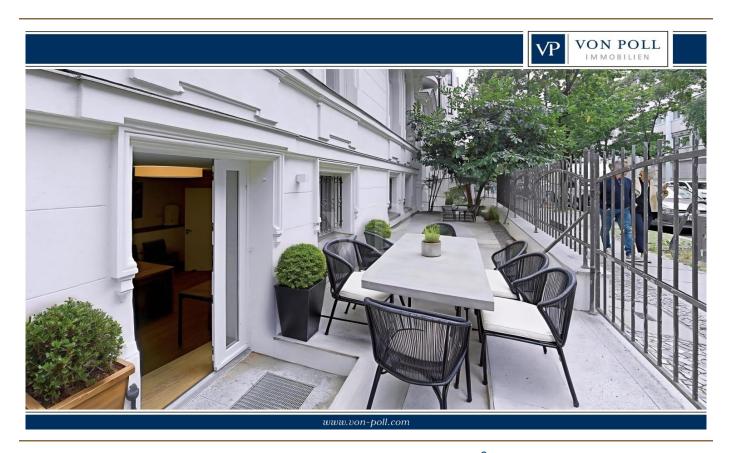


#### **Berlin – Charlottenburg**

# Repräsentative Belle-Etage + Souterrain mit eigenem Garten am Savignyplatz

Objektnummer: 25176032



KAUFPREIS: 1.900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5



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



#### Auf einen Blick

Objektnummer	25176032 ca. 250 m²	
Wohnfläche		
Zimmer	5	
Schlafzimmer	2	
Badezimmer	2	
Baujahr	1898	

Kaufpreis	1.900.000 EUR		
Wohnung	Maisonette  Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises		
Provision			
Modernisierung / Sanierung	2018		
Bauweise	Massiv		
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche		



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befeuerung	Fernwärme		































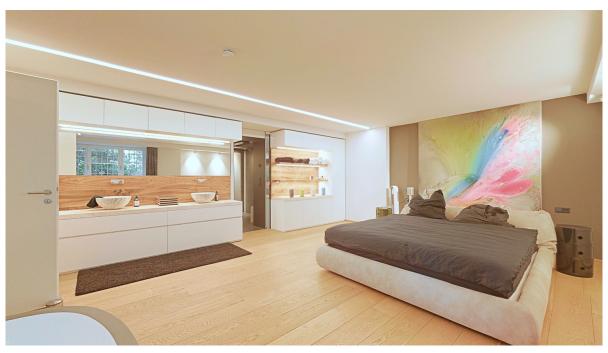






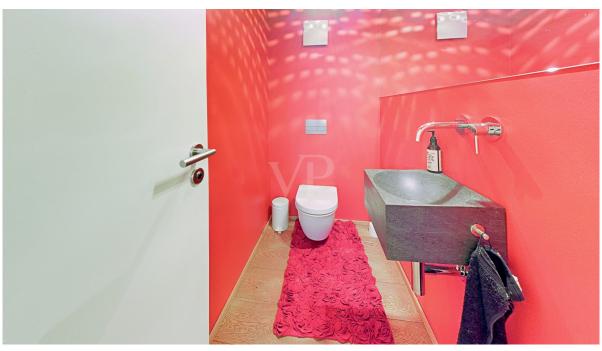






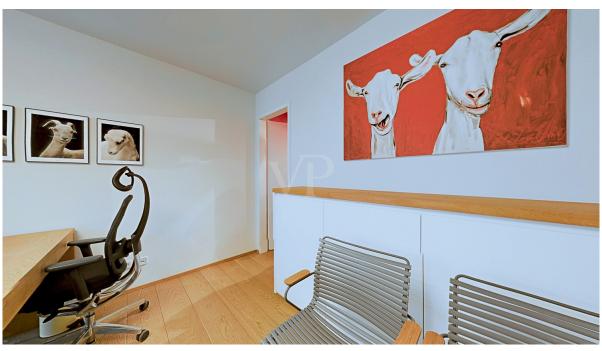






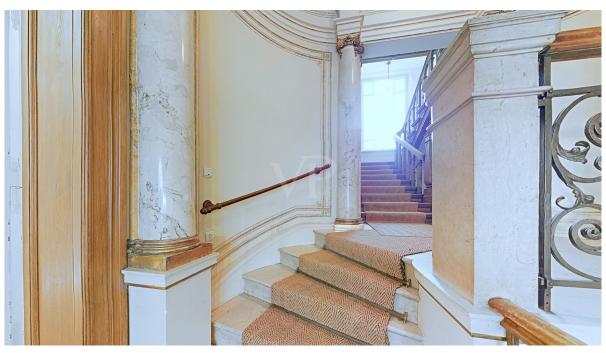












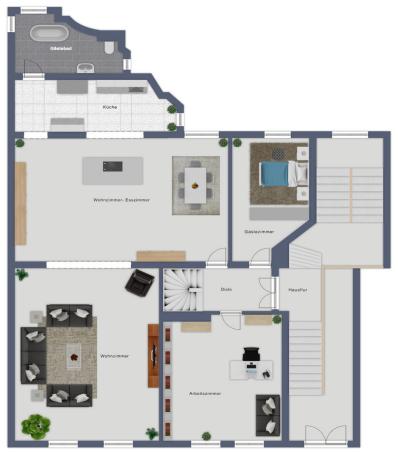






#### Grundrisse





---



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.



#### Ein erster Eindruck

Diese exklusive Beletage mit Souterrain und eigenem Vorgarten, gelegen in einem historischen Altbau von 1898, bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 250 m² ein komfortables und elegantes Wohnerlebnis. Die gepflegte Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2018 modernisiert und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, welche keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen - quasi eine Maisonette - und bietet insgesamt fünf Zimmer, wovon zwei als gemütliche Schlafzimmer genutzt werden können. Die zwei modernen Badezimmer sind ausgestattet mit hochwertigen Materialien und bieten einen gehobenen Komfort. Die Raumaufteilung sorgt für eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen, wodurch Privatsphäre und Funktionalität gewährleistet sind.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihren extravaganten Ausbau aus, der den historischen Charme des Altbaus mit modernen Elementen harmonisch verbindet. Hochwertiger Parkettboden zieht sich durch die gesamte Wohnung, unterstreicht die exklusive Ausstattung und verleiht den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre. Die verwendeten Materialien und die Verarbeitungsqualität entsprechen höchsten Ansprüchen.

Ein besonderes Highlight ist der Vorgarten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt und eine willkommene Abwechslung zum städtischen Umfeld bietet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über zwei separate Eingänge, wobei einer direkt zum Souterrain führt. Dieser separate Zugang bietet zusätzliche Flexibilität in der Nutzung und Gestaltung der Wohnfläche.

Beheizt wird die Immobilie über eine zentrale Heizungsanlage, die auch in kälteren Monaten für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die Modernisierungsarbeiten von 2018 umfassten nicht nur optische und technische Erneuerungen, sondern auch energetische Verbesserungen, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Diese exklusive Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage, die sowohl eine hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur als auch die Nähe zu Erholungsgebieten bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Alltag ungemein erleichtert. Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die Wert auf ein stilvolles Wohnambiente in einem historischen Rahmen legen und gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer modernen Ausstattung schätzen. Eine Besichtigung lohnt sich, um die zahlreichen Vorteile und die besondere Atmosphäre dieser Wohnung persönlich kennenzulernen.



#### Ausstattung und Details

#### Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- Arbeitszimmer
- Gästezimmer mit Einbauschränken
- Wohnküche
- Wohnbereich
- Gästebad mit freistehender Badewanne

#### Souterrain

- Diele
- Hauswirtschaftsraum
- Ankleideraum
- Schlafzimmer mit freistehender Badewanne
- en Suite Badezimmer mit großer Dusche und WC
- Fitnessraum
- Arbeitszimmer
- Gäste-WC
- Vorgarten



#### Alles zum Standort

Diese Wohnlage fußläufig zum Kurfürstendamm gelegen ist eine der gefragtesten im Herzen von Charlottenburg, die den Berlinern als gutbürgerlicher Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur bekannt ist. Der Kurfürstendamm, einer der beliebtesten Shoppingmeilen Berlins, bietet Ihnen ideale Einkaufsmöglichkeiten. Zudem ist die direkte Lage am Savignyplatz besonders begehrt mit den angrenzenden zahlreiche Restaturants und Boutiquen.

Mehrere Schulen und Kindergärten befinden sich auch in unmittelbarer Nachbarschaft, genauso wie zahlreiche Ärzte und Restaurants.

Zahlreiche Buslinien mit Anschluss auch an das Netz der Berliner S- und U-Bahn sind fußläufig zu erreichen. Als Autofahrer profitieren Sie von der Nähe zur Stadtautobahn.



## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com