Berlin – Wilmersdorf

# Modern ausgestattete Wohnung mit Traumblick auf den Fasanenplatz

***Objektnummer: 25176031***

**WOHNFLÄCHE: ca. 144 m² • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**


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

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25176031 |
| Wohnfläche | ca. 144 m² |
| Etage | 4 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 150 EUR (Miete) |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | Auf Anfrage |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergie-verbrauch | 114.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 08.09.2026 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 1982 |

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

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

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

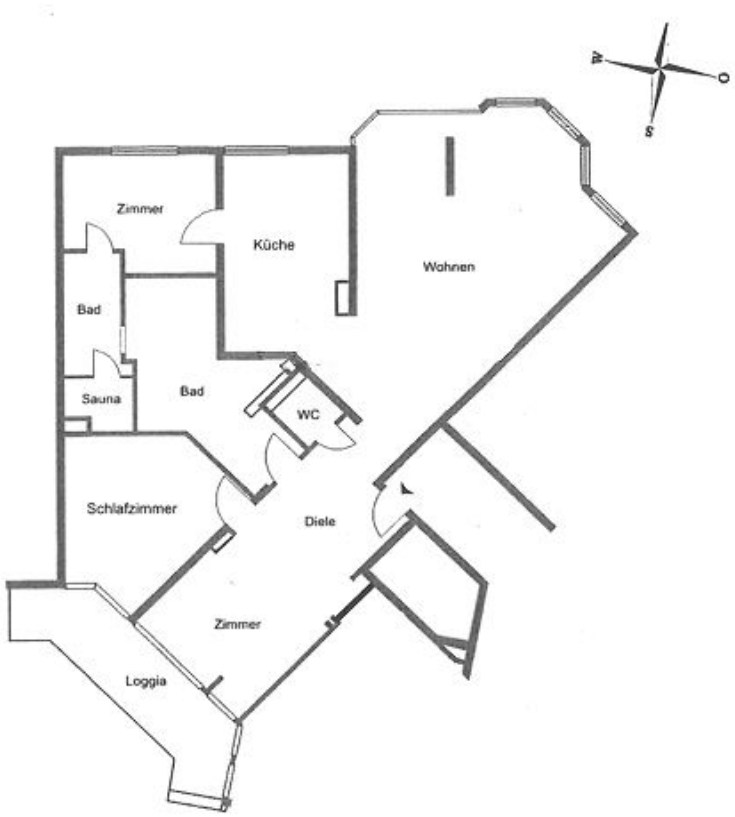
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# 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.

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# Ein erster Eindruck

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 144 m2 und ist exklusiv und stilvoll ausgestattet. Eine umfängliche Renovierung wurde in 2022 durchgeführt. Vom Wohnzimmer aus hat man einen direkten Blick auf den Fasanenplatz.

Die Wohnung verfügt über eine Diele mit Zugang zu den Räumen, einem erstklassigen und stilvollen Wohn/Esszimmer, einer großzügigen Küche mit moderner Einbauküche, einer TV Loggia mit Zugang zu einer großen Sonnenloggia, einem ruhig gelegenen Schlafzimmer mit Blick zum begrünten Innenhof, ein großzügiges Bad, ein Gäste-WC sowie ein Study/Gästezimmer mit anliegendem Bad und Dampfbad.

Highlight und Blickfänger ist im Wohnzimmer eine freistehende Marmorwand. Die Vorlage hierfür ist die Schöpfung des berühmten Architekten Mies Ludwig van der Rohe (1886 – 1969) für die Weltausstellung in Barcelona in 1929.

Die Wohnung ist voll möbliert und mit Elektrogeräten optimal ausgestattet. Weiterhin stehen die Kellerräume 26 und 27 und optional ein Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung.

Die Wohnung wird zu einem Pauschalmietpreis in Höhe von 3.800 € einschließlich Strom, Heizung und Wasser vermietet. Der Stellplatz in der Tiefgarage steht auf Wunsch für 150 € / Monat zusätzlich zur Verfügung.

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# Ausstattung und Details

- guter Wohnungsschnitt mit Erker-Ausblick auf den Fasanenplatz
- Hochwertig ausgestattete Bäder
- Moderne Einbauküche
- Dampfbad
- Parkettfußboden
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf am Fasanenplatz. Zum Ku'damm sind es nur wenige Fußminuten, der beliebte Ludwigkirchplatz liegt ebenfalls keine 50 Meter um die „Ecke“.
Wilmersdorf gilt vor allem als Wohnquartier. Um 1855 – rund 20 Jahre nach der Erschließung – begann die rasante Bebauung mit fünfgeschossigen, oft sehr eleganten und großbürgerlichen Mietshäusern. Neben den repräsentativen Altbauten aus der wilhelminischen Zeit mit großen Wohnungen und prunkvollen Fassaden und Aufgängen prägen auch viele Neubauten das Straßenbild.
Die Uhlandstraße hat sich ihren guten Namen als Geschäftsstraße im Herzen von Wilmersdorf genauso wie die beliebte Güntzelstraße bis heute bewahrt. Am Verkehrsknotenpunkt Fehrbelliner Platz mit den Magistralen Hohenzollerndamm und Brandenburgische Straße sind große Verwaltungszentren angesiedelt. In den Seitenstraßen mischen sich Altbauten, 20er- und 30er-Jahre-Siedlungen sowie Nachkriegsbauten mit kleinen Grünflächen.

In der Nachbarschaft gibt es tolle Restaurants und Cafes, wie z.B. das Manzini, Bostich Steak House, Culaccino, Bistro by Athanasios und die berühmte Bar Rum Trader.

**Objektnummer: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.9.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 114.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25176031 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

# 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