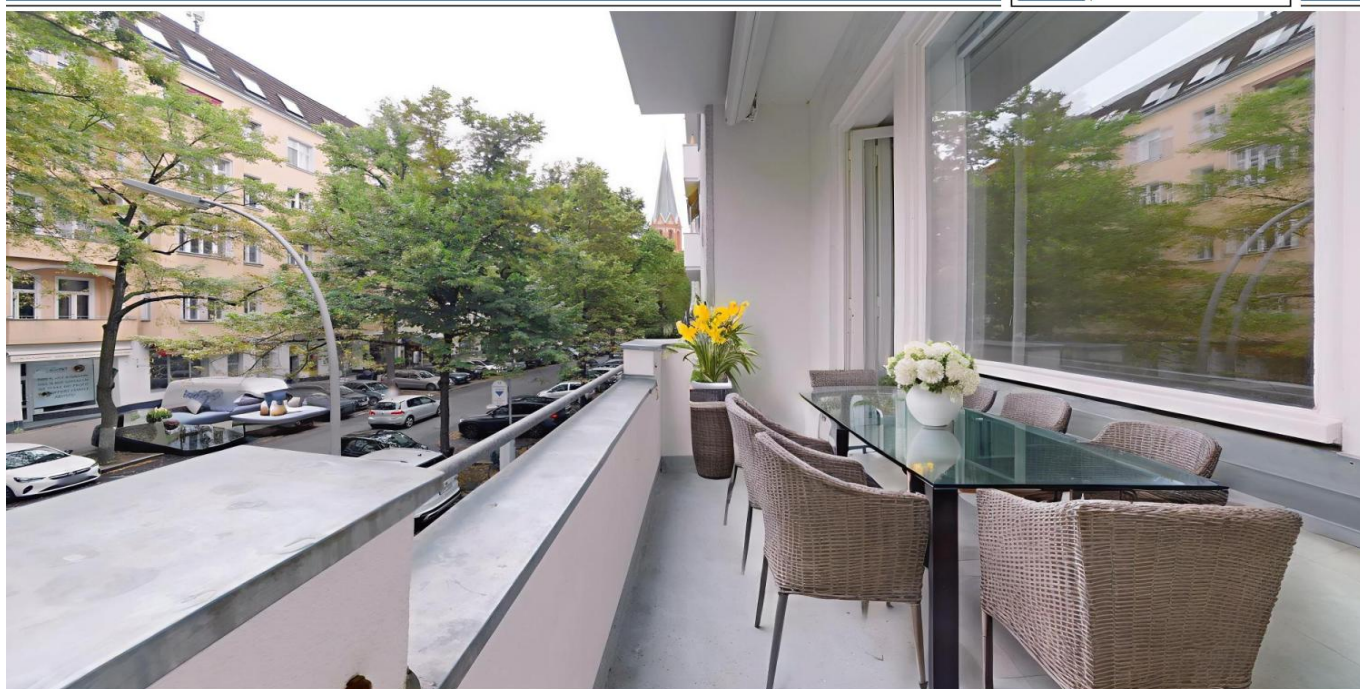


Berlin – Wilmersdorf

Hohe Lebensqualität in der City-West

Property ID: 25176011



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 658.720 EUR • LIVING SPACE: ca. 82,34 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

- 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: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

At a glance

Property ID	25176011
Living Space	ca. 82,34 m ²
Floor	1
Rooms	3.5
Bathrooms	1
Year of construction	1960
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	658.720 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	18.07.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	139.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



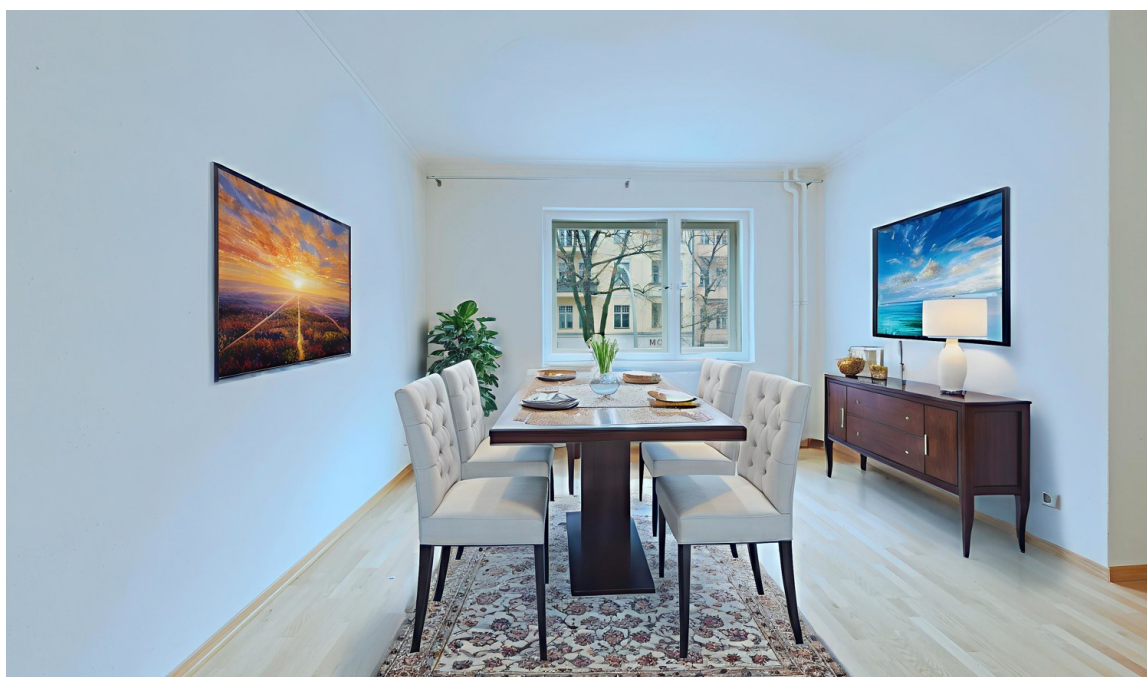
Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



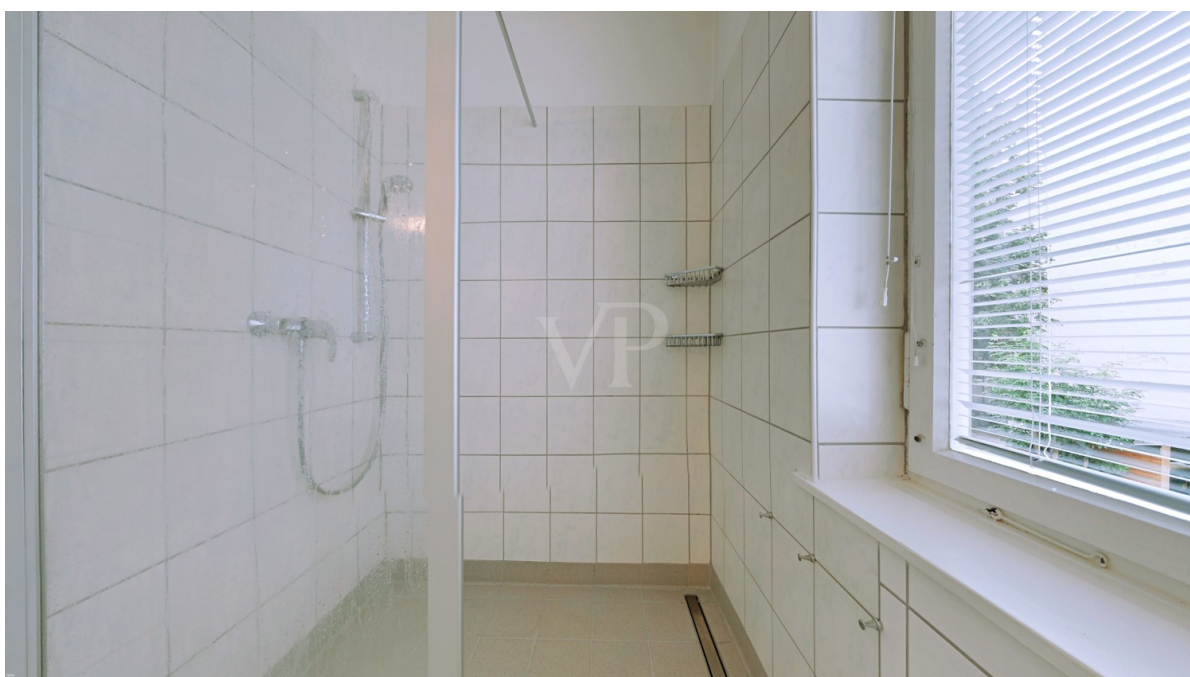
Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



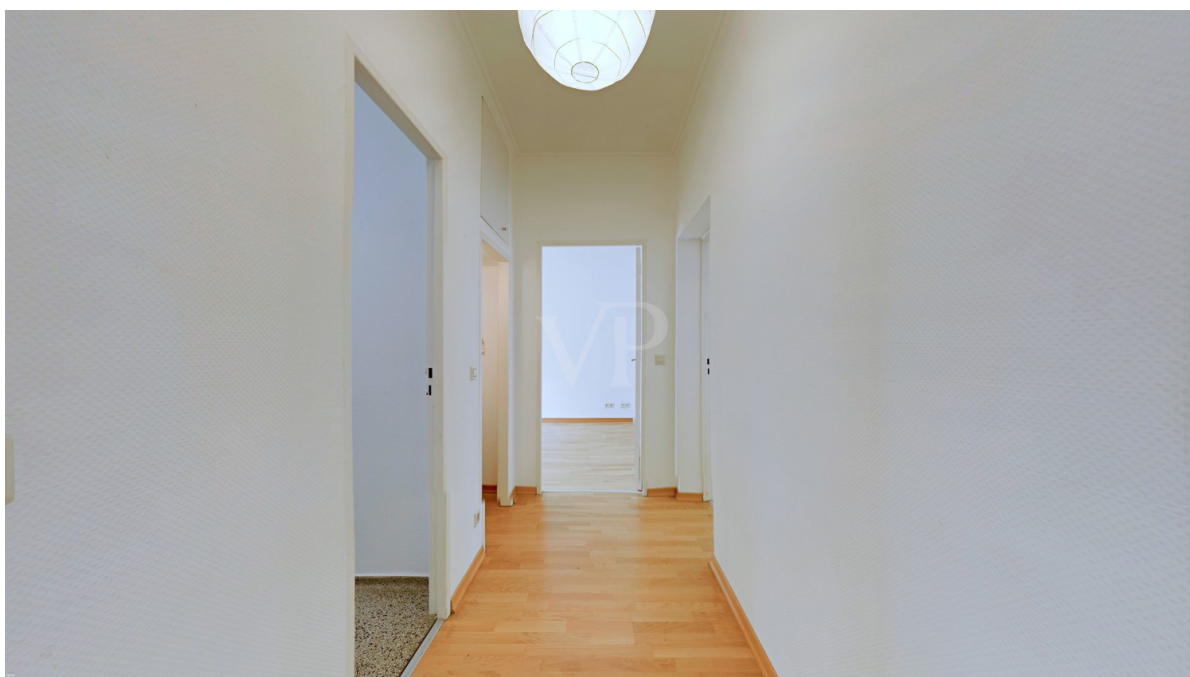
Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



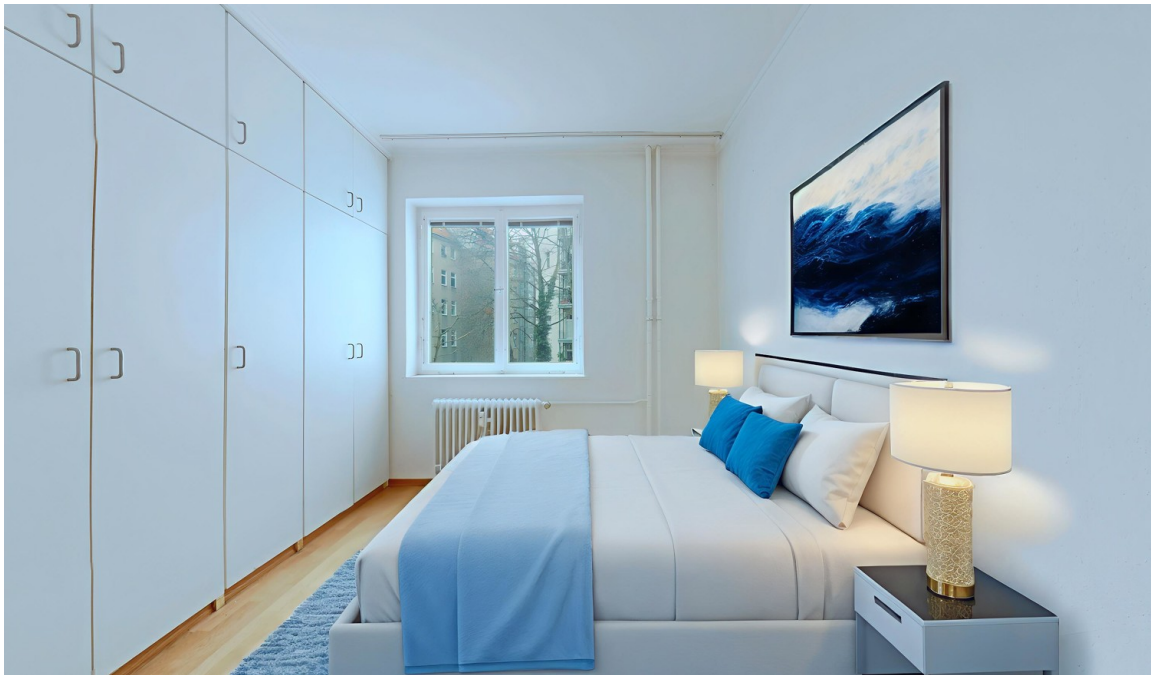
Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

A first impression

Wohnung nahe Ludwigkirchplatz

In einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins, zwischen Fasanenplatz und dem nahegelegenen Ludwigkirchplatz, befindet sich diese Wohnung in der Belétage eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie liegt in einem Viertel, das für seine gehobene Gastronomie und sein Savoir-vivre bekannt ist.

Mit einer Wohnfläche von ca. 82 m² bietet diese Wohnung genügend Platz für eine vielfältige Gestaltung. Die Raumaufteilung umfasst drei großzügige Zimmer, eine Küche sowie ein geräumiges Duschbad. Ein eigener Hauswirtschaftsraum sowie eine vom Flur zugängliche Garderobe ergänzen den Wohnkomfort.

Große Fensterfronten sorgen in allen Räumen für hervorragende Lichtverhältnisse, wodurch die Wohnatmosphäre offen, hell und einladend ist. Mit Blick auf die umliegenden Gründerzeithäuser, die Uhlandstraße und den Ludwigkirchplatz lädt der helle sonnige Südbalkon zum Verweilen ein. Hier können sie bei Bedarf die neuwertige Markise nutzen.

Die bereits durchgeführten Modernisierungen beinhalten die Erneuerung der Elektrik und sanitären Anlagen sowie die Verlegung eines hochwertigen Fußbodens, welche den Wohnräumen eine gewisse Eleganz und Zeitlosigkeit verleihen.

Eine helle Einbauküche bietet mit ihrer funktionalen Gliederung einen kleinen Essbereich direkt am Fenster. Das großzügig gestaltete Badezimmer verfügt über eine moderne Sanitärausstattung mit einer geräumigen Dusche und ist zum großzügigen Innenhof gelegen.

Attraktiv ist die Wohnung durch ihre Lage mit kurzen Entfernungen zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und der Parkanlage am Ludwigkirchplatz, der fußläufig erreichbar ist. Hervorragende Verkehrsanbindungen ermöglichen darüber hinaus eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadteile Berlins.

Eine Besonderheit und ausgesprochenen Komfort für diese Wohnung bietet

ein PKW-Stellplatz,

mit einem abschließbaren Tor zum Innenhof. Im Haus befindet sich zudem ein

Personenaufzug. Zwei separate Kellerabteile bieten ausreichenden Stau- und Lagerraum.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie, die das urbane Leben schätzen und dennoch auf eine ruhige und gehobene Wohnqualität nicht verzichten möchten.

Interessenten sind eingeladen, sich bei der Besichtigung persönlich von dem schönen Charakter und der attraktiven Lage dieser Wohnung zu überzeugen.

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Details of amenities

Guter, klarer Wohnungsschnitt mit Balkon

Blick auf den Ludwigkirchplatz

Funktionale Einbauküche; gefliest

Hochwertiger Fußboden in Diele und Wohnzimmern

Modernes Badezimmer mit Glasdusche, gefliest

Sonnenschutz auf dem Balkon durch eine neuwertige Markise

2 Kellerabteile

1 Stellplatz auf dem Hof - in zentraler City-Lage !

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

All about the location

Zentral - aber ruhig - gelegen in der Berliner City-West

Bus nur ca. 65 m entfernt

Gelegen zw. wischen der U-Bahn-Station Kurfürstendamm u. Hohenzollerndamm jeweils ca. 400 m

Bahnhof Zoologischer Garten - in ca. 15 Min. erreichbar

Im Umkreis besteht eine sehr gute Nahversorgung:

- Einkauf: Supermärkte (EDEKA, ReWe, Bio-Company, etc.) 140 - 400 m
- Bildung: Kindergärten, Schulen, Gymnasium, 95 - 400m
- Gastronomie: Restaurants, Bars, Café's, 20 - 100m
- Gesundheit: Apotheke, Arzt, Klinik, Zahnarzt, Tierarzt, 90 - 155m
- Freizeit: Park, Spielplatz, Unterhaltung, Sport, 20 - 400 m

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage, nahe Ludwigkirchplatz. Zum Kurfürstendamm sind es nur wenige Minuten zu Fuß. Der beliebte Fasanenplatz mit seinem Restaurantangebot liegt ebenfalls fast um die "Ecke".

Wilmersdorf gilt vor allem als Wohnquartier. Neben den repräsentativen Altbauten aus der wilhelminischen Zeit mit großen Wohnungen, prunkvollen Fassaden und Aufgängen prägen auch viele Neubauten das Straßenbild.

Die Uhlandstraße hat sich ihren guten Namen als Geschäftsstraße im Herzen von Wilmersdorf bis heute bewahrt. Am nicht weit entfernten Verkehrsknotenpunkt Fehrbelliner Platz mit der Verkehrsachse Hohenzollerndamm und Brandenburgische Str. sind große Verwaltungszentren angesiedelt. In den Seitenstraßen mischen sich Altbauten, 20er- und 30er-Jahre-Siedlungen sowie Nachkriegsbauten mit Grünflächen. Der Preußenpark mit Park-Café, Trödelmarkt und Thai-Food am Wochenende ergänzen die Vielfalt.

In der direkten Nachbarschaft zu unserer Wohnung gibt es viele bekannte Restaurants und Café's, wie z.B. das Manzini, Bostich Steak House, das Culaccino und die berühmte Bar: Rum Trader

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com