Berlin – Wilmersdorf

Hohe Lebensqualität in der City-West

CODICE OGGETTO: 25176011

PREZZO D'ACQUISTO: 658.720 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 82,34 m^2 • **VANI:** 3.5

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25176011
Superficie netta	ca. 82,34 m²
Piano	1
Vani	3.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	658.720 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.07.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	139.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

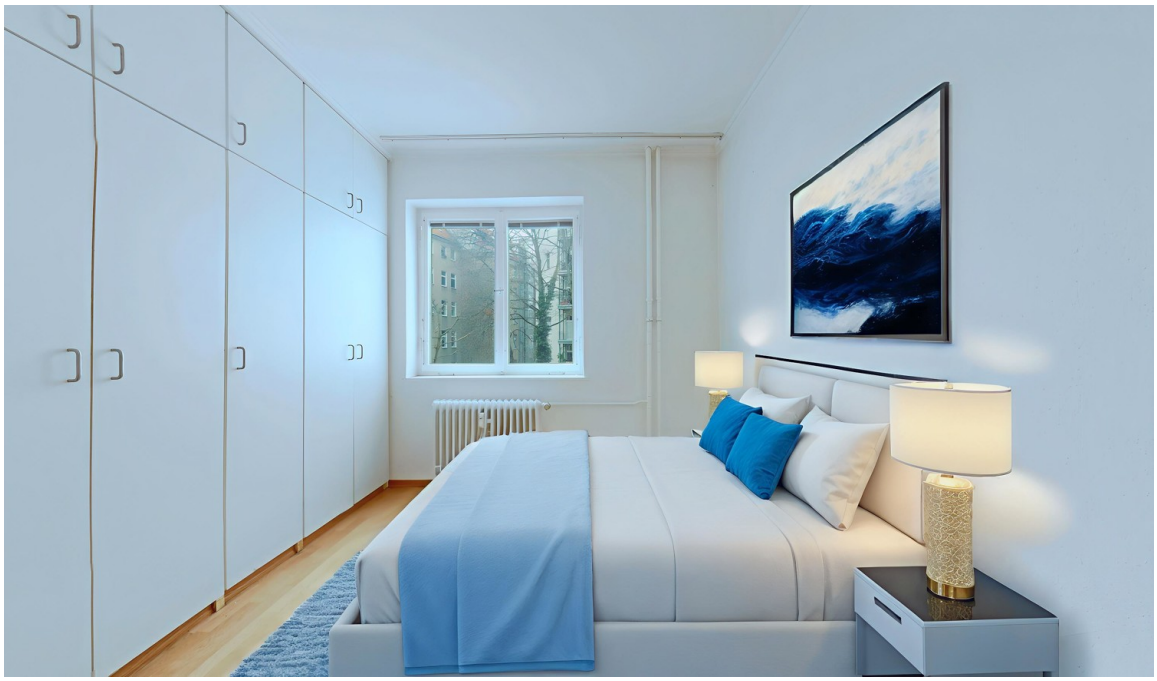
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Planimetrie

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Dettagli dei servizi

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 !

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Tutto sulla posizione

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

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ulteriori informazioni

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

CODICE OGGETTO: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com