

Berlin - Wilmersdorf

Stadtwohnung mit eigenem Garten - direkt am Volkspark

Objektnummer: 26176022



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 829.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

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

Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26176022
Wohnfläche	ca. 100 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

Kaufpreis	829.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	68.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.04.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



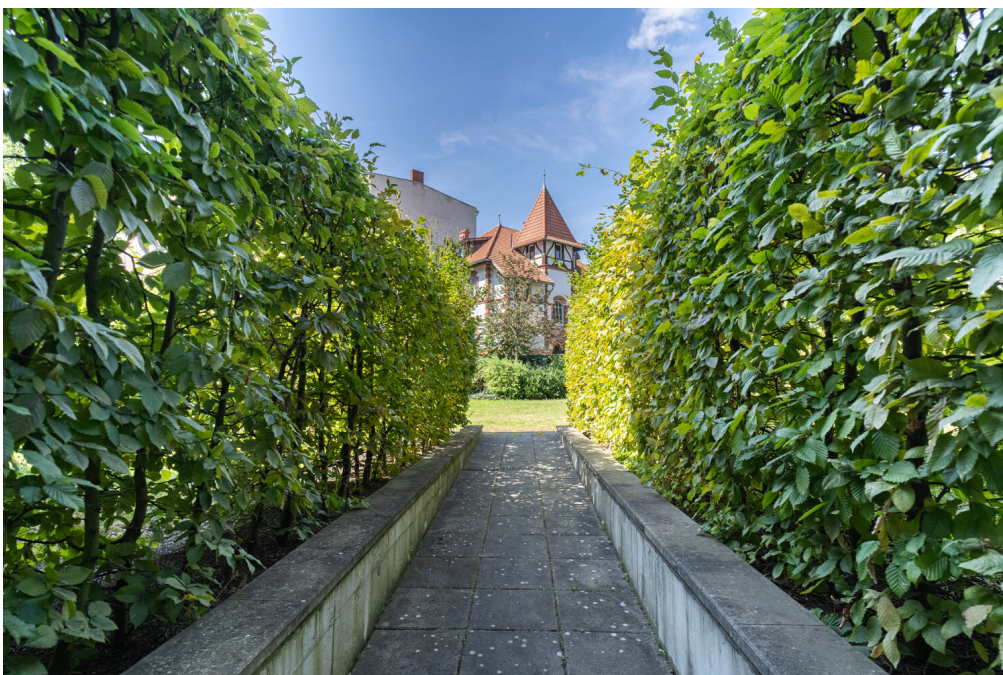
Höchstnote für
**von Poll Immobilien
City-West**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



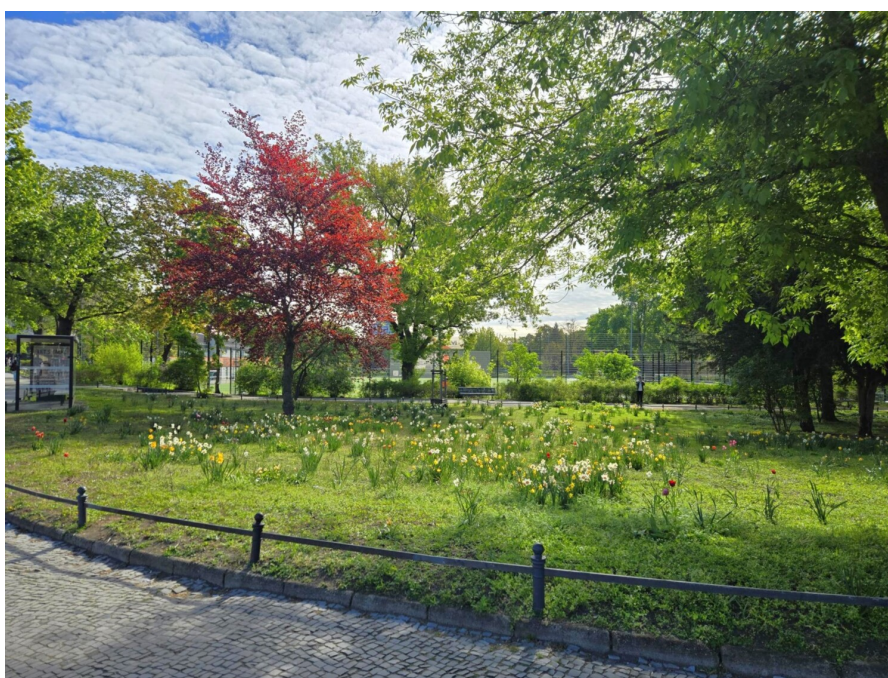
Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Ein erster Eindruck

101 m² Wohnkomfort mit großer Terrasse und ca. 105 m² Gartenanteil als Sondernutzungsrecht.

Diese frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem seltenen privaten Außenbereich. Auf ca. 101 m² entsteht ein großzügiges Wohngefühl mit klarer Raumstruktur, hochwertigem Parkettfußboden und angenehmer Fußbodenheizung.

Der große Wohn-/Essbereich öffnet sich zur Terrasse und zum zusätzlichen Gartenanteil. Damit bietet die Wohnung einen privaten Rückzugsort im Freien: ideal für ruhige Morgenstunden, entspannte Abende.

Drei weitere gut geschnittene Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das große Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC erhöhen den Komfort im Alltag.

Das Gebäude wurde 2012/2013 errichtet. Laut Baubeschreibung entstand das Ensemble als energieeffizienter KfW-70-Neubau mit 25 Eigentumswohnungen, Fußbodenheizung, Parkettboden und überwiegend bodentiefen Fenstern.

Eine Wohnung für Käufer, die eine moderne, bezugsfertige Immobilie mit Gartenbezug in gewachsener Wilmersdorfer Lage suchen. In Verbindung mit Terrasse und Gartenanteil entsteht ein Wohnprofil, das in innerstädtischer Lage selten ist: privat, grün und zugleich sehr gut angebunden.

Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Ausstattung und Details

- 4 Zimmer mit ca. 101 m² Wohnfläche
- zusätzlich ca. 105 m² Gartenfläche
- Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang zum Garten
- Einbauküche
- Terrasse teilweise überdacht vor dem Wohnbereich
- Parkettfußboden
- Fußbodenheizung
- großes Badezimmer
- separates Gäste-WC
- moderner, energieeffizienter Gebäudestandard
- Elektrisch einzeln und zentral steuerbare Rollläden
- Duravit Keramik
- Villeroy & Boch Fliesen

Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Alles zum Standort

Wilmersdorf nahe Volkspark: urban, grün und hervorragend angebunden.

Die Wohnung befindet sich in Berlin-Wilmersdorf, einer gewachsenen Wohnlage mit angenehmer Mischung aus urbaner Infrastruktur und grünen Erholungsflächen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants und einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zum Volkspark Wilmersdorf. Der Park zählt zu den prägenden Grünzügen des Bezirks und bietet Raum für Spaziergänge, Sport und Erholung im direkten Wohnumfeld.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Der U-Bahnhof Blissestraße liegt an der Linie U7 und ermöglicht schnelle Verbindungen in Richtung City West, Charlottenburg, Schöneberg und weitere Berliner Stadtteile. Ergänzende Busverbindungen unterstützen die Mobilität im Alltag.

Objektnummer: 26176022 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 26176022 - 10715 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