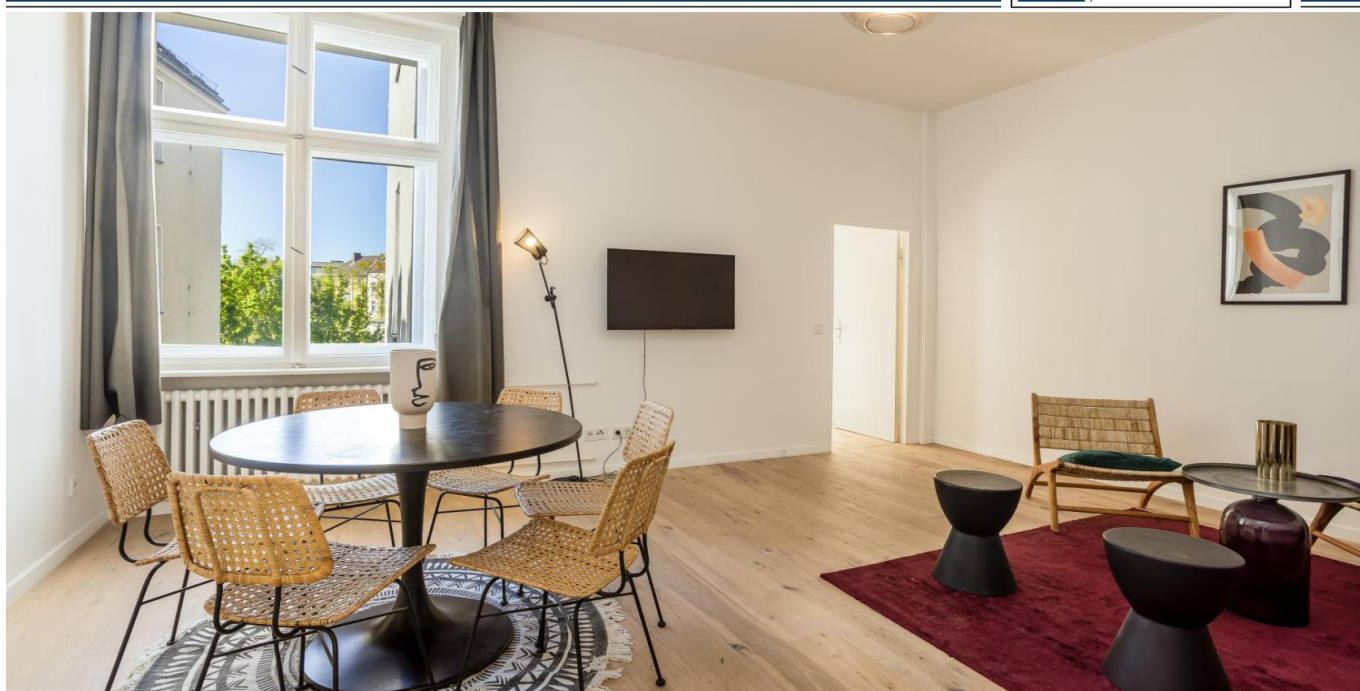


Berlin

Endlich gefunden, traumhafte Altbauwohnung mit Balkon im bayrischen Viertel in Wilmersdorf

CODE DU BIEN: 26104006



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26104006
Surface habitable	ca. 140 m ²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1905

Prix d'achat	849.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1998
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	14.08.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	99.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1905

CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

030 - 66 52 7000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 66 52 70 00



Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | berlin.neukoelln@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

Une première impression

Endlich gefunden, traumhafte Altbauwohnung mit Balkon im charmanten bayrischen Viertel von Berlin Wilmersdorf - Zum Verkauf steht eine ca. 140 m² große 5 Zimmer Eigentumswohnung Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in einem stillen Wohnumfeld mit charmanten Restaurants und Bars. Das stillvolle Mehrfamilienhaus welches 1905 in massiver Bauweise errichtet wurde ist optisch sehr ansprechend und in einem gepflegtem Zustand. Der Innenhof ist einladend angelegt und bietet Platz für das Abstellen von Fahrrädern.

Eine Besonderheit ist, dass es sich bei der großzügigen Altbauwohnung um zwei zusammengelegte Wohnungen handelt. Somit besteht die Möglichkeit die Wohnung über zwei separate Eingänge zu erreichen. Dies bietet maximale Flexibilität bei zukünftigen Nutzungskonzepten.

Die Wohnfläche von ca. 140 m² im dritten Obergeschoss verteilt sich auf einer Etage mit insgesamt fünf Zimmern. Die Böden sind mit hochwertigem Klickvinylboden und Fliesen belegt. Die Immobilie wird ohne Mobiliar verkauft. Die Einbauküche samt der elektrischen Geräte bleibt in der Wohnung für den neuen Eigentümer. Die Wohnung unterteilt sich vom Flur in Gäste-WC. Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Flur, Zimmer zwei und Zimmer drei. Vom Flur im Eingangsbereich gelang man in einen separaten Flur mit Abstellnische und Zugang zu Zimmer vier mit Zugang zum Balkon, Küche mit Blick auf den Balkon und Zimmer fünf. Ein Highlight ist außerdem das stillvolle Treppenhaus mit Fahrstuhl. Im Keller befinden sich unter anderem ein Hauswirtschaftsraum und eine zur Wohnung gehörende Abstellmöglichkeit.

Vom Balkon schauen Sie in die gepflegte Anwohnerstraße und können die Ruhe in Mitten von Berlin genießen. Das Gebiet rund um die Wohnung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Verweilen ein und kann im Sommer für erholsame Stunden optimal genutzt werden. Die optimale Verkehrsanbindung an die Öffentlichen Verkehrsmittel, nur 300 Meter bis zum U-Bahnhof Blissestraße verbindet die Wohnung mit ganz Berlin.

CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

Détails des commodités

AUSSTATTUNG:

- traumhaftes Wohnumfeld im Bayrischen Viertel
- sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- und U-Bahnhof in nur 300 Meter Entfernung
- charmante Restaurants und Bars in fußläufiger Entfernung
- Gepflegte Wohnanlage
- stillvolles Altbautreppenhaus
- Personenaufzug
- guter Schnitt für viele Nutzungsmöglichkeiten
- Wohnung mit Balkon
- Einbauküche
- Küche mit Speisekammer
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Aufteilung auf zwei Wohnungen möglich

CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

Tout sur l'emplacement

Das charmante Bayerische Viertel in Berlin-Wilmersdorf ist zweifellos eine der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Hier erwarten Sie malerische Straßen mit altem Baumbestand, eine vielfältige Auswahl an individuellen Geschäften sowie eine exquisite Gastronomieszene. Der nahe gelegene Prager Platz und der weltberühmte Kurfürstendamm lassen keine Wünsche offen und bieten eine Fülle von Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Der U-Bahnhof Güntzelstraße ist nur ca. 200 Meter entfernt, diverse Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und die Autobahn A100 ist in nur 5 Autominuten erreichbar.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und laden Sie herzlich ein, dieses einzigartige Quartier in Berlin-Wilmersdorf zu erkunden. Kontaktieren Sie uns und erfahren Sie mehr über diese außergewöhnliche Wohnmöglichkeit!

CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

Plus d'informations

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

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.

CODE DU BIEN: 26104006 - 10717 Berlin

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin

Tel.: +49 030 - 66 52 70 00

E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com