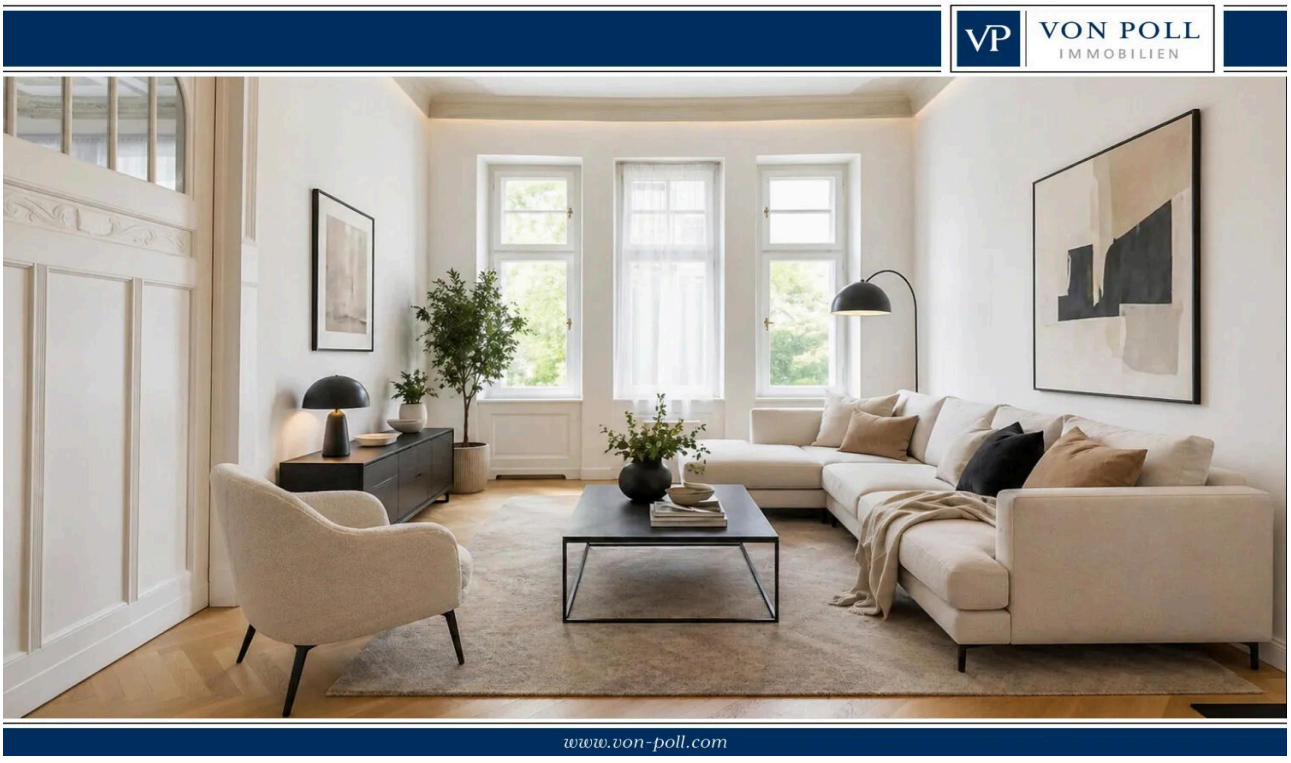
Berlin – Wilmersdorf

# Ein Zuhause zum Ankommen – wo Licht, Charme und Wohngefühl aufeinandertreffen

*Objektnummer: 25176030-1*




KAUFPREIS: 1.550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25176030-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf


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

Objektnummer: 25176030-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25176030-1 |
| Wohnfläche | ca. 220 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 5 |
| Baujahr | 1895 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.550.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche |

Objektnummer: 25176030-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 29.09.2025 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 104.3 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1895 |

Objektnummer: 25176030-1 - 10707 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: 25176030-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

# Die Immobilie

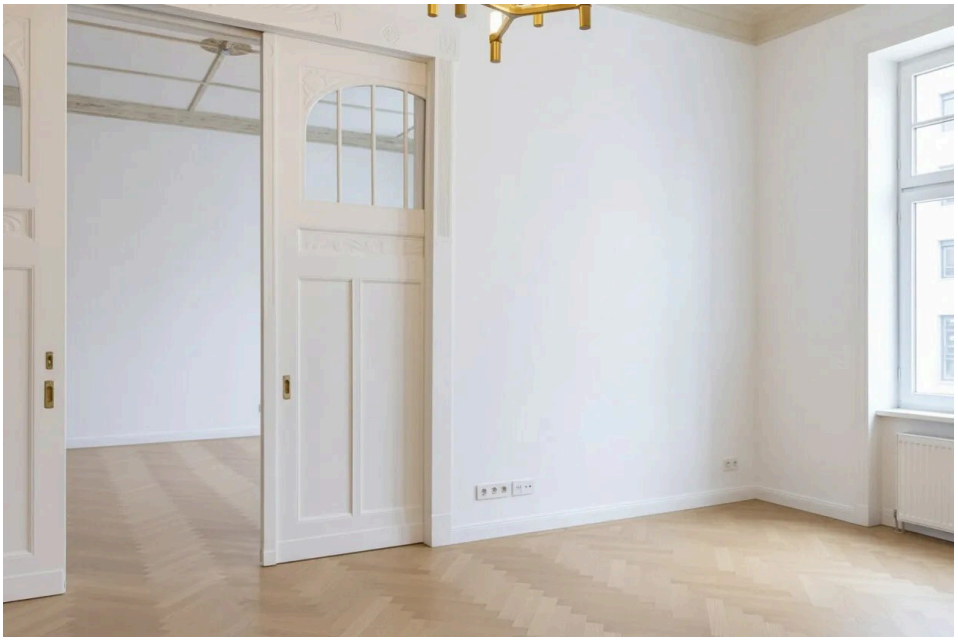




Objektnummer: 25176030-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

# Die Immobilie

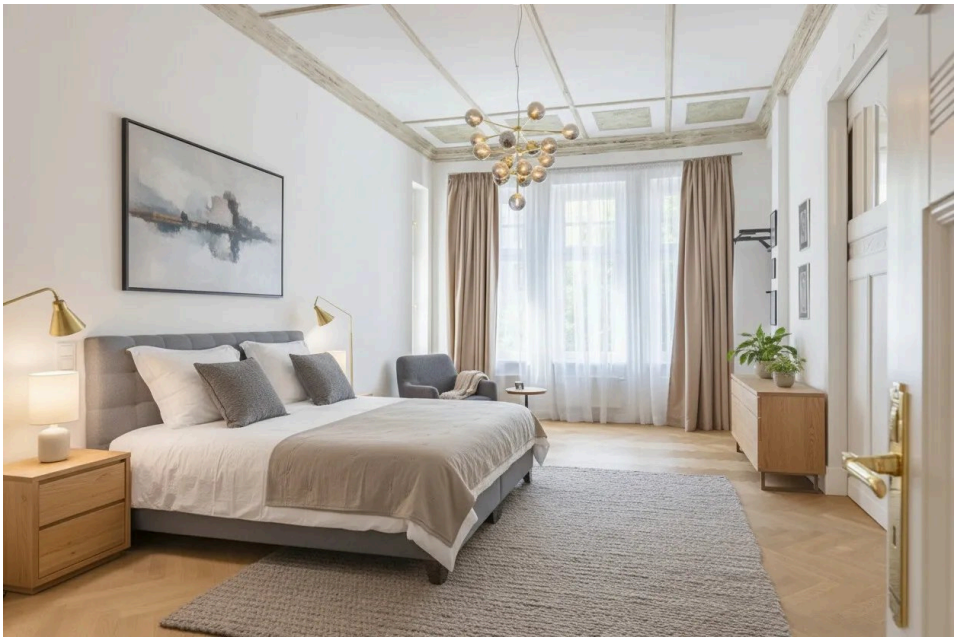




Objektnummer: 25176030-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 25176030-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 25176030-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 25176030-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

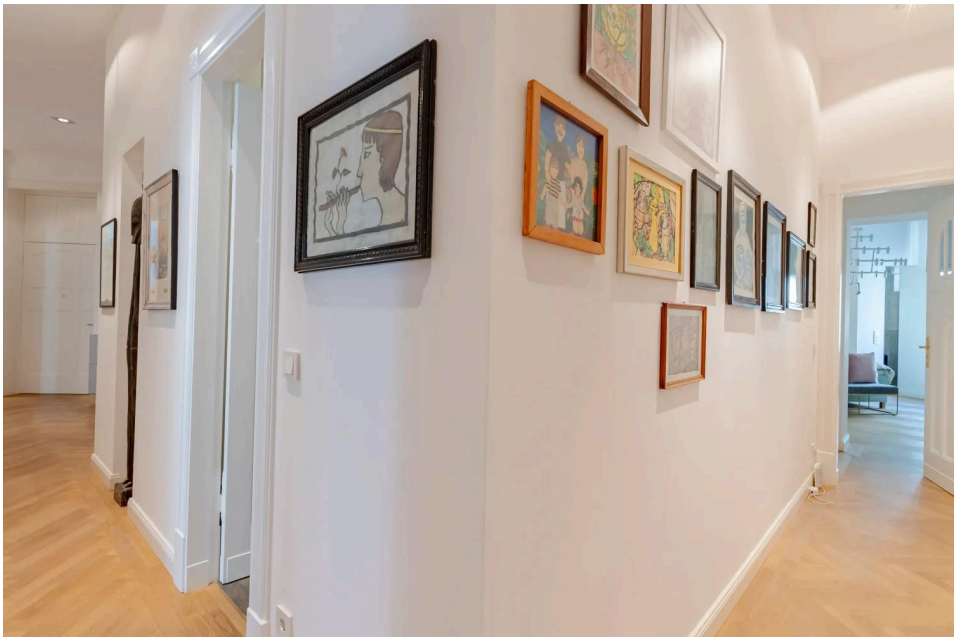
# Die Immobilie





Objektnummer: 25176030-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

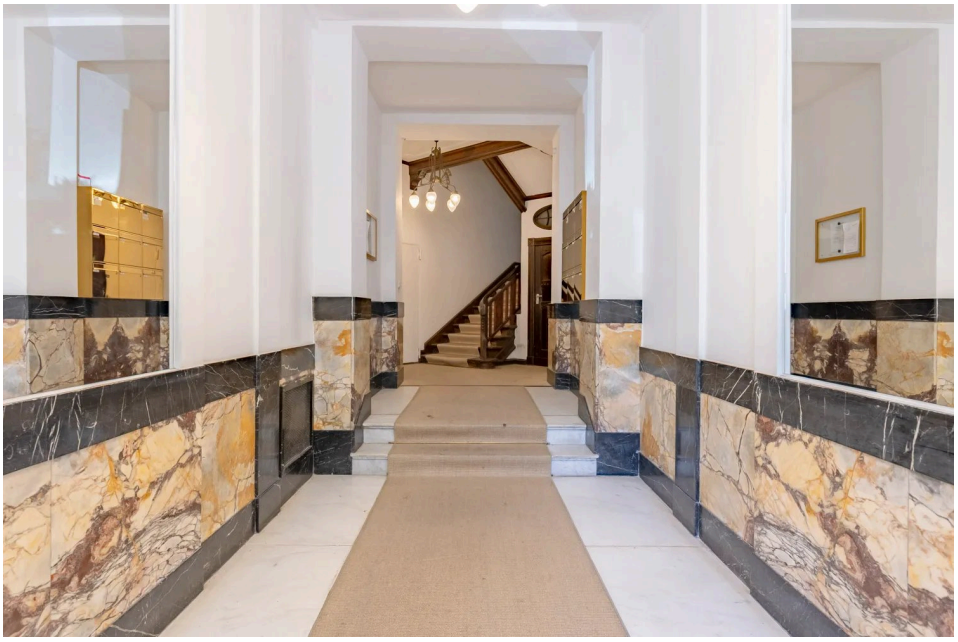
# Die Immobilie

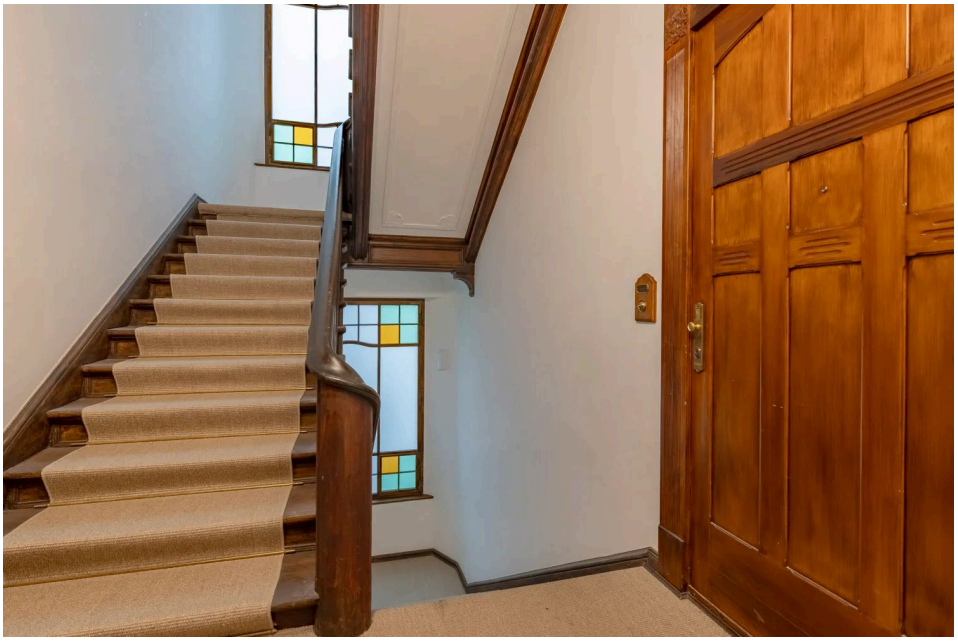




Objektnummer: 25176030-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

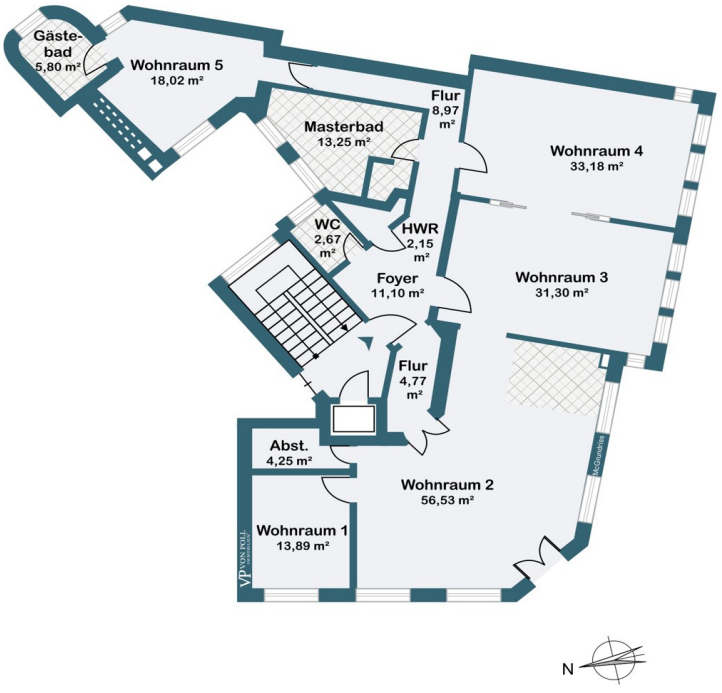
# Die Immobilie





Objektnummer: 25176030-1 - 10707 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: 25176030-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

# Ein erster Eindruck

Diese großzügige und neuwertige Wohnung erstreckt sich auf einer Wohnfläche von ca. 220 m² und befindet sich in einem beeindruckenden Altbau aus dem Jahr 1895. Sie liegt in der 2. Etage eines schönen Altbaus, welcher 2013 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen wurde. Die Immobilie beeindruckt durch hohe Decken und ein gepflegtes Fischgrätparkett, die den eleganten Charme einer traditionsreichen Immobilie mit hochmoderner Ausstattung kombinieren.

Die insgesamt fünf Zimmer der Wohnung sind großzügig bemessen und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Raumhöhe sowie die sorgfältig ausgewählten Materialien tragen zur gehobenen Wohnqualität bei. Ein Highlight der Wohnung ist die extravagante Küche, die mit hochwertigen Geräten und stilvollem Design ausgestattet ist. Sie bietet nicht nur viel Platz zum Kochen, sondern auch die Möglichkeit, Gäste zu bewirten oder kulinarische Erlebnisse zu gestalten.

Besondere Aufmerksamkeit verdient die exklusive Ausstattung der Bäder. Es gibt ein Vollbad, ein Duschbad und ein Gäste-WC, die alle höchsten Ansprüchen gerecht werden. Edle Materialien und durchdachte Details sorgen hier für besondere Wohlfühlmomente. Zudem ist die Wohnung mit einem Hauswirtschaftsraum (HWR) sowie einem Abstellraum versehen, welche zusätzlichen Stauraum bieten.
Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung, die für gleichmäßige und komfortable Wärme in allen Räumen sorgt. Die hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung unterstreichen die Exklusivität dieser Wohnung. Die Immobilie ist zudem teilbar, was sie besonders flexibel für verschiedene Lebenskonzepte macht.
Dank der zentralen Lage ist eine hervorragende Anbindung an das städtische Verkehrsnetz gegeben. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar.
Die Immobilie ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern bietet auch Raum für Repräsentation sowie privaten Rückzug. Die Verbindung aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten macht diese Wohnung zu einem einzigartigen Zuhause für anspruchsvolle Stadtbewohner.

Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung, um Ihnen vor Ort die vielseitigen Möglichkeiten und hochwertigen Ausstattungen dieser besonderen Wohnung zu präsentieren. Kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 25176030-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

# Ausstattung und Details

- sehr schönes Fischgrätparkett
- hohe Decken mit sehr filigranem Stuck
- hochwertige Ausstattung in den Bädern
- extravagante Küche
- Abstellraum und HWR in der Wohnung
- Vollbad, Duschbad und Gäste-WC

Objektnummer: 25176030-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

# Alles zum Standort

Charlottenburg ist seit 2001 ein Ortsteil des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin.

Im Jahr 1705 als Stadt gegründet, wurde Charlottenburg 1893 zur Großstadt, die zeitweise die Gemeinde mit dem höchsten Steueraufkommen pro Kopf im Deutschen Reich gewesen war.[1] Bei der Eingemeindung 1920 nach Groß-Berlin wurde daraus der Bezirk Charlottenburg. Nach der Fusion mit dem damaligen Bezirk Wilmersdorf zum neuen Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei der Verwaltungsreform 2001 wurde der Bezirk Charlottenburg zum Ortsteil herabgestuft. Eine Neuordnung der Ortsteile des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf erfolgte 2004, wodurch das Gebiet des ehemaligen Bezirks Charlottenburg in die heutigen Ortsteile Westend, Charlottenburg-Nord und Charlottenburg aufgeteilt wurde.

Charlottenburg besteht heute größtenteils aus Gründerzeitvierteln.

Die Pariser Straße liegt im begehrten Berliner Stadtteil Wilmersdorf, direkt an der Grenze zu Charlottenburg – einer eleganten und zentralen Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Historische Altbauten, stilvolle Villen und moderne Neubauten prägen das exklusive Stadtbild.

Nur wenige Schritte entfernt lädt der berühmte Kurfürstendamm mit Luxusgeschäften, Designermode und Top-Restaurants zum Flanieren ein. Auch das renommierte KaDeWe ist schnell erreichbar.

Kulturell punktet die Umgebung mit Highlights wie dem Theater des Westens, der Philharmonie sowie zahlreichen Museen und Galerien. Trotz der urbanen Lage bieten nahe Parks wie der Volkspark Wilmersdorf, der Lietzensee oder der Tiergarten grüne Rückzugsorte.

Die Pariser Straße steht für ruhiges, stilvolles Wohnen in bester Lage – ideal für alle, die städtischen Komfort, gehobenes Ambiente und eine Top-Infrastruktur vereint suchen.

Wilmersdorf, ein Ortsteil im Westen Berlins, ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und verfügt über eine gute Autobahnverbindung. Der Stadtteil wird von S-Bahn-Linien der Ringbahn (S41, S42, S46), U-Bahn-Linien (U2, U3, U7, U9) und verschiedenen Buslinien (z.B. X10, M19, M29) erschlossen. Die Autobahn A 100 (Berliner Stadtautobahn) ist ebenfalls direkt erreichbar.

Objektnummer: 25176030-1 - 10707 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