Berlin – Wilmersdorf

Großzügige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Balkon und hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 26176006-08



KAUFPREIS: 1.245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149.13 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

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

Objektnummer: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26176006-08
Wohnfläche	ca. 149.13 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 45000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.245.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	22.08.2033
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	65 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26176006-08 - 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: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

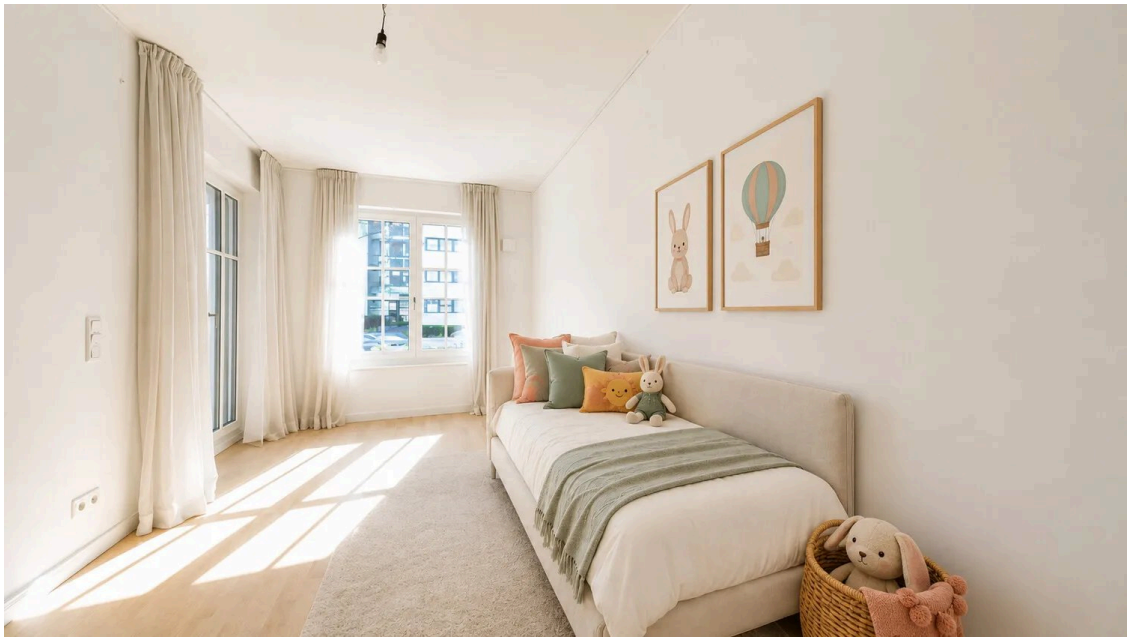
Die Immobilie





Objektnummer: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie

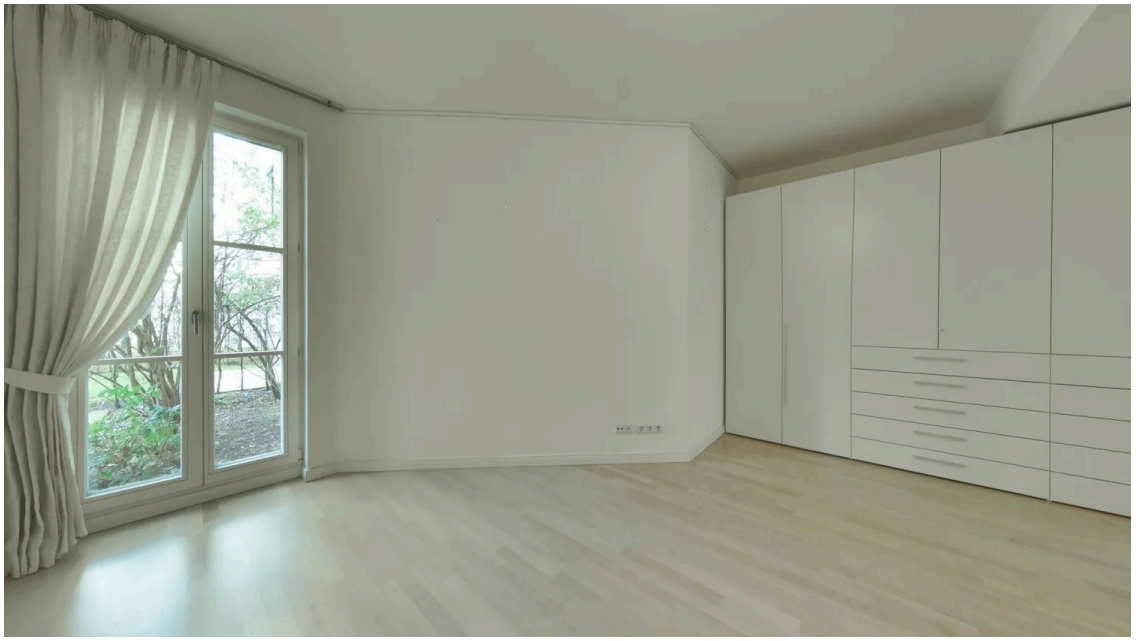




Objektnummer: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Ein erster Eindruck

Die im Jahr 2012 errichtete Erdgeschosswohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist ab sofort bezugsfrei. Die großzügige Raumaufteilung, eine Deckenhöhe von ca. 2,80 Metern und zahlreiche Fensterflächen schaffen ein helles und weitläufiges Wohngefühl.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit direkter Verbindung zur offenen Küche. Die hochwertige Einbauküche von Küchenwerk ist mit Geräten von Miele ausgestattet und bietet viel Arbeitsfläche sowie umfangreichen Stauraum. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnbereich um einen geschützten Platz im Freien und bietet mit ca. 11 m² ausreichend Raum für eine Sitzgruppe oder eine individuelle Begrünung.

Der Grundriss ermöglicht unterschiedliche Wohnkonzepte. Aktuell wird eines der Zimmer als Schlafzimmer genutzt. Zwei weitere Räume können je nach Bedarf als zusätzliche Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eingerichtet werden. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen mit erhöhtem Platzbedarf.

Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort. Eines der Bäder ist mit einer Badewanne und WC mit Bidet-Funktion ausgestattet. Das zweite Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Glasdusche und bietet zugleich Platz für Waschmaschine und Trockner. Die vorhandenen Geräte von Miele sind bereits integriert.

Parkettböden und eine Fußbodenheizung schaffen in den Wohnräumen eine angenehme Atmosphäre. Dreifach verglaste Fenster unterstützen den Wärme- und Schallschutz. Sicherheitsbeschläge an den Fenstern, eine Alarmanlage, ein eingebauter Wertschutzschrank sowie die Lage im Erdgeschoss ergänzen das durchdachte Sicherheitskonzept.

Ein maßgefertigter Einbauschrank von Hülsta im Schlafzimmer bietet großzügigen Stauraum. Galerie- und Gardinenschienen ermöglichen eine flexible und zugleich elegante Gestaltung der Räume.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum sowie die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz für zusätzlich 45.000 Euro zu erwerben.

Objektnummer: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Ausstattung und Details

Ca. 149 m² Wohnfläche: Großzügige Raumverhältnisse für unterschiedliche Wohnkonzepte
Vier Zimmer: Flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
Offene Einbauküche: Küche von Küchenwerk mit hochwertigen Miele-Geräten
Zwei Badezimmer: Ein Bad mit Badewanne sowie ein Duschbad mit bodengleicher Glasdusche
Hauswirtschaftskomfort: Miele-Waschmaschine und Miele-Trockner im Duschbad
Fußbodenheizung: Gleichmäßige und angenehme Wärme in der Wohnung
Parkett und Fliesen: Zeitlose und pflegeleichte Bodenbeläge
Dreifachverglasung: Verbesserter Wärme- und Schallschutz
Deckenhöhe von ca. 2,80 Metern: Großzügiges und luftiges Raumgefühl
Ca. 11 m² großer Balkon: Zusätzlicher Freiraum direkt an der Wohnung
Hülsta-Einbauschrank: Hochwertiger und platzsparender Stauraum im Schlafzimmer
Galerie- und Gardinenschienen: Flexible Gestaltungsmöglichkeiten ohne aufwendige Wandmontage
Erweitertes Sicherheitskonzept: Alarmanlage, Sicherheitsbeschläge und eingebauter Safe
Kellerraum: Zusätzliche Abstellfläche
Tiefgaragenstellplatz: Optional für 45.000 Euro zu erwerben

Objektnummer: 26176006-08 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der Württembergischen Straße im beliebten Berliner Ortsteil Wilmersdorf. Die gewachsene Wohnlage verbindet urbanes Leben mit einem gepflegten und angenehm ruhigen Wohnumfeld.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, ärztliche Einrichtungen und gastronomische Angebote sind in der Umgebung erreichbar. Auch der Kurfürstendamm mit seinem vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot liegt in komfortabler Nähe.

Für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgen unter anderem die U-Bahnhöfe Konstanzer Straße und Adenauerplatz. Damit lassen sich sowohl die Berliner City West als auch weitere Stadtteile bequem erreichen. Die Lage bietet somit eine attraktive Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, gewachsener Infrastruktur und hoher Wohnqualität.

Objektnummer: 26176006-08 - 10707 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 Handelsregisterauszugs, 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: 26176006-08 - 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