Berlin – Wilmersdorf

Gartenwohnung in Wilmersdorf: modernes Wohnen mit privatem Außenbereich

Objektnummer: 26176022-N



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26176022-N - 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-N - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26176022-N
Wohnfläche	ca. 100 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2012

Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26176022-N - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	68 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.04.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26176022-N - 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-N - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176022-N - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176022-N - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176022-N - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176022-N - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176022-N - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176022-N - 10715 Berlin – Wilmersdorf

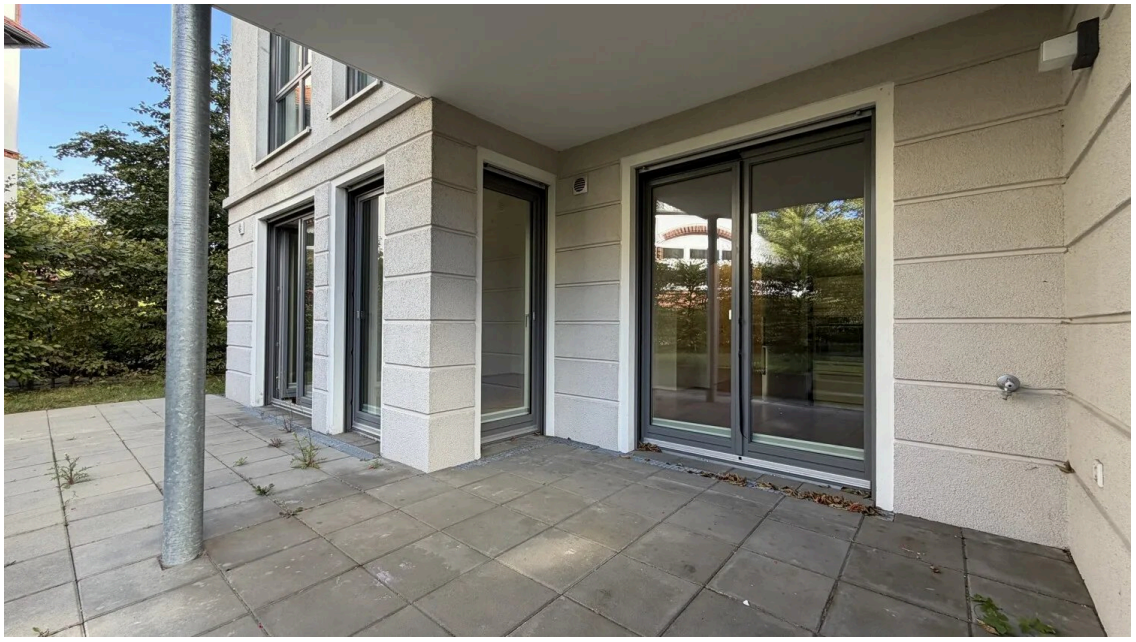
Die Immobilie





Objektnummer: 26176022-N - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176022-N - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie

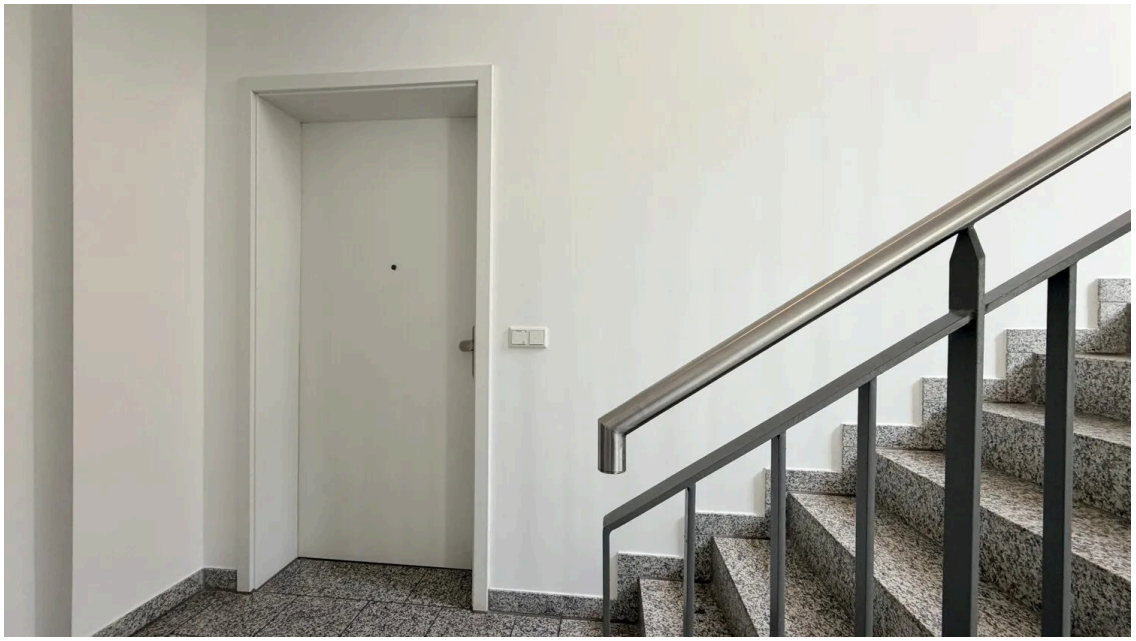




Objektnummer: 26176022-N - 10715 Berlin – Wilmersdorf

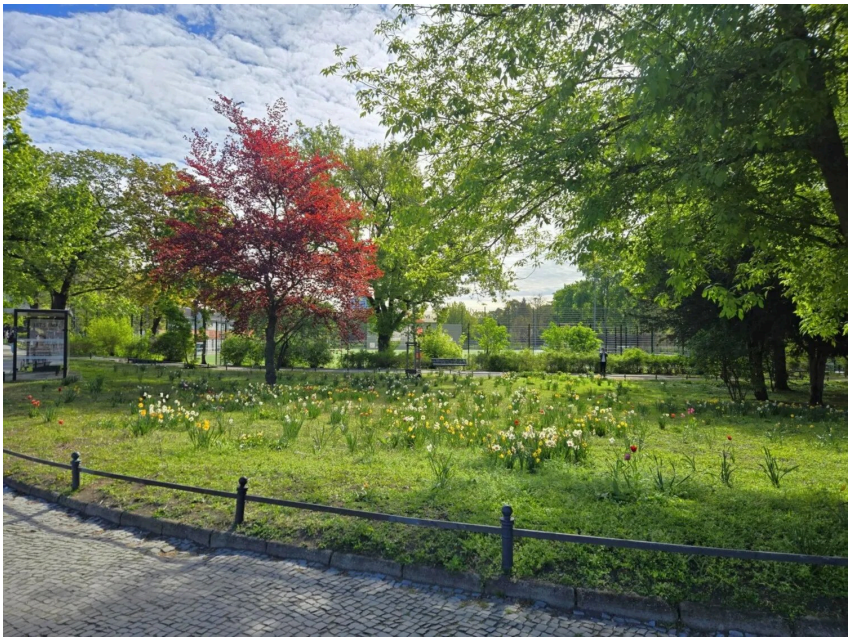
Die Immobilie





Objektnummer: 26176022-N - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176022-N - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Ein erster Eindruck

Diese Gartenwohnung in Berlin Wilmerdorf verbindet eine klare, moderne Architektur mit einem Wohngefühl, das in innerstädtischer Lage besonders gefragt ist: großzügig, ruhig und mit direktem Bezug ins Grüne.

Auf ca. 101 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, die ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder Menschen mit zusätzlichem Arbeits- oder Gästebereich schaffen. Der offene Wohncharakter, der hochwertige Parkettfußboden und die angenehme Fußbodenheizung sorgen für ein stimmiges Wohnambiente.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem privaten Außenbereich. Die Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und geht in den zusätzlichen Gartenanteil über. Dadurch entsteht ein geschützter Bereich für entspannte Stunden, gepflegte Bepflanzung oder geselliges Zusammensein im kleinen Kreis.

Die vorhandene Einbauküche fügt sich funktional in den Alltag ein. Das große Badezimmer sowie das separate Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort und eine klare Struktur im täglichen Gebrauch.

Das Gebäude wurde 2013 errichtet und entspricht einem modernen Wohnstandard. Die Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung, bezugsfertigem Zustand und privatem Gartenanteil macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot in gewachsener Wilmersdorfer Lage.

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-N - 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-N - 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-N - 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 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: 26176022-N - 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