Berlin – Wilmersdorf

Großzügige Stadtresidenz mit ca. 375 m² Privatgarten – Ruhe, Raum und Privatsphäre mitten in Berlin-Wilmersdorf

Objektnummer: 26176024



KAUFPREIS: 2.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 264 m² • ZIMMER: 7

Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

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

Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26176024
Wohnfläche	ca. 264 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	2.290.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 375 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	29.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26176024 - 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: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

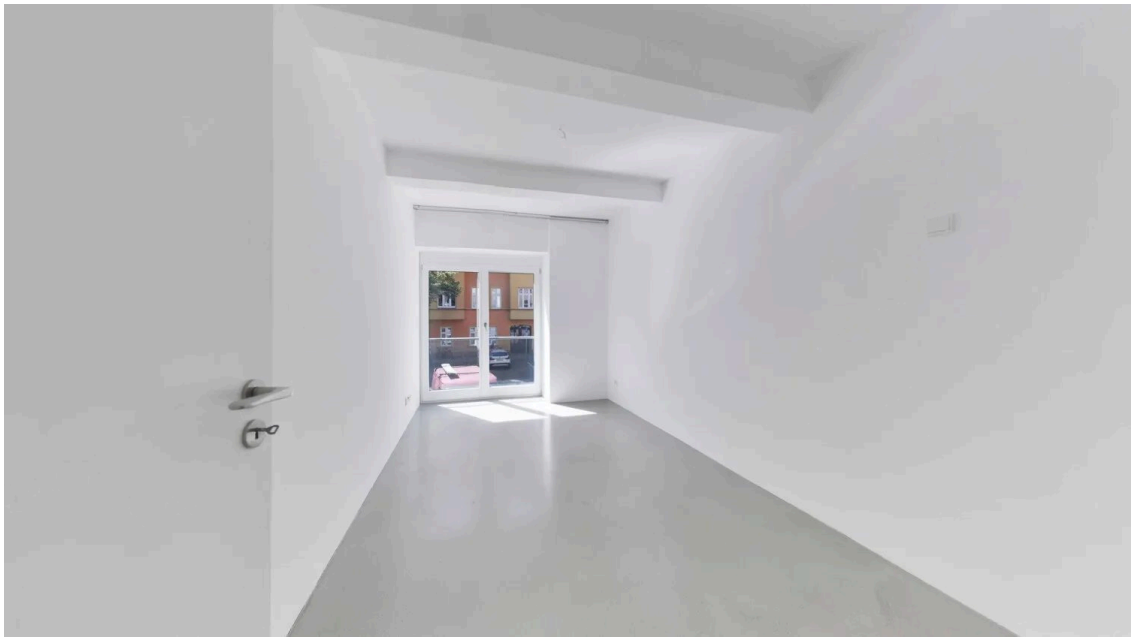
Die Immobilie

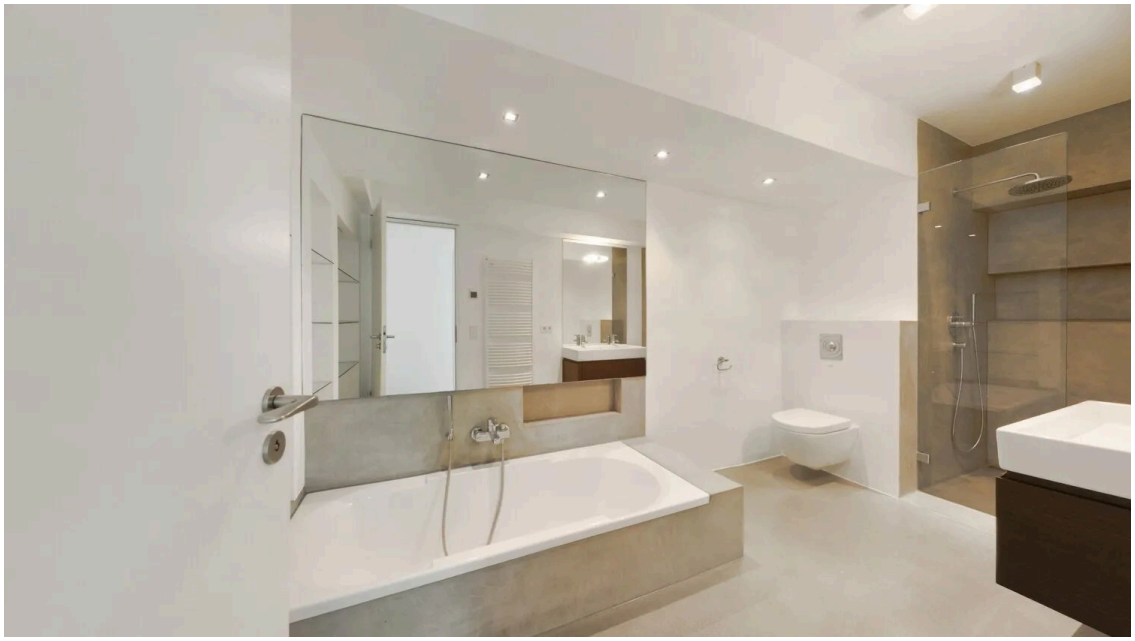




Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

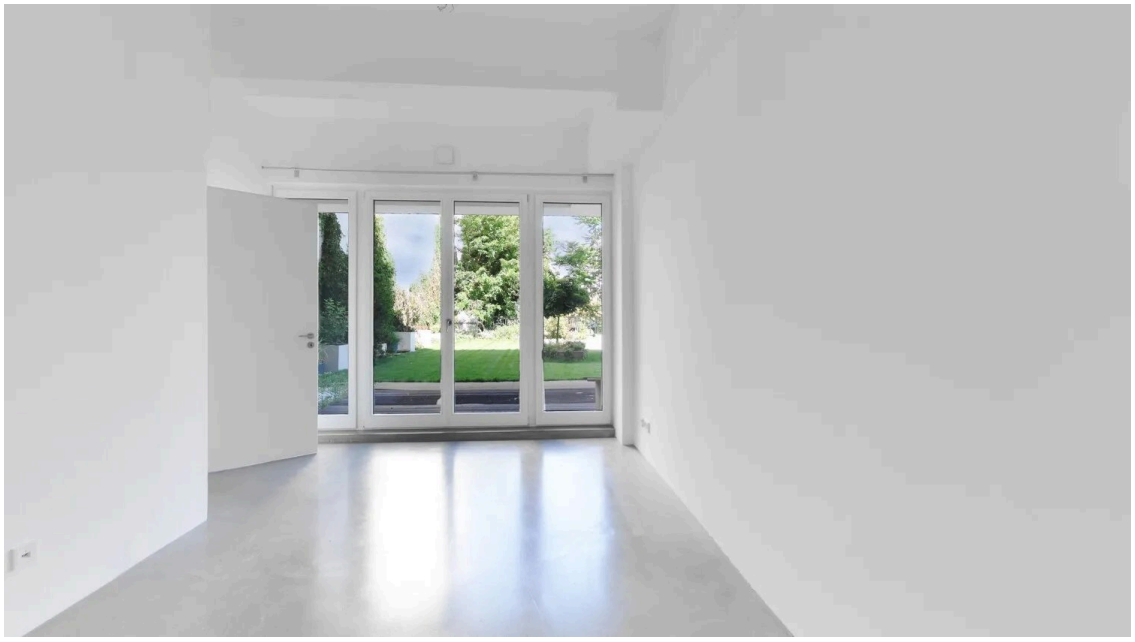
Die Immobilie





Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

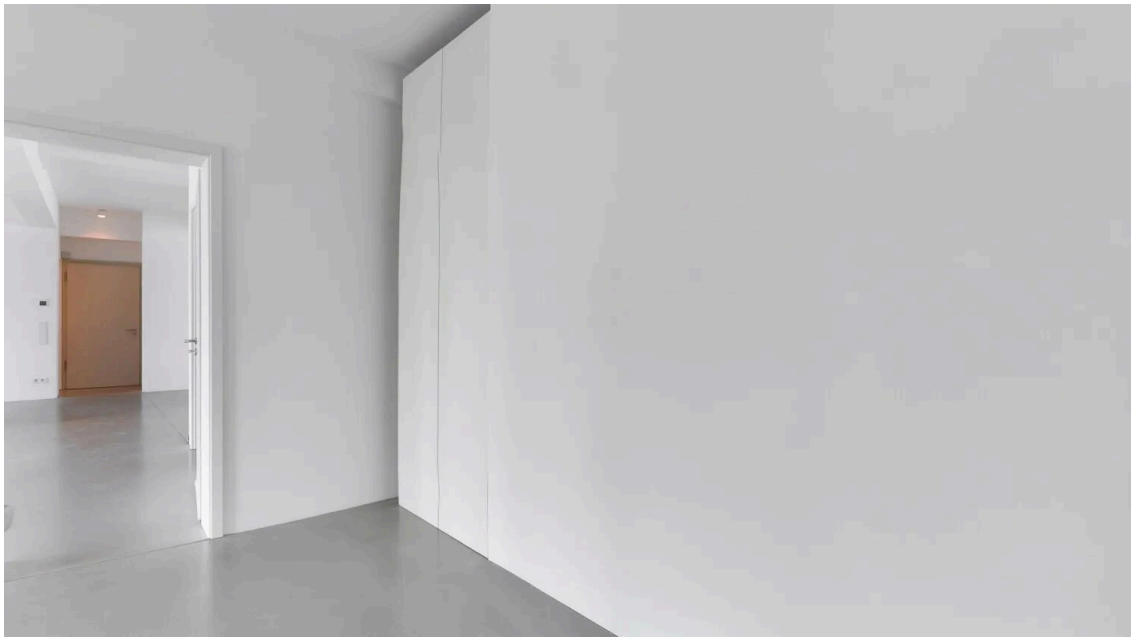
Die Immobilie





Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

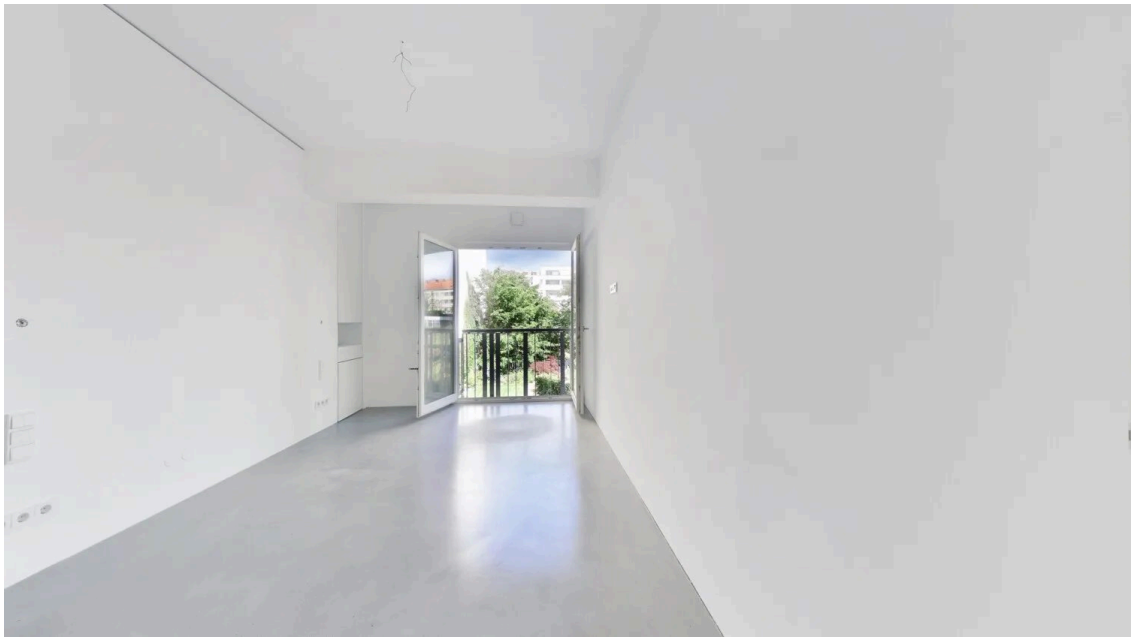
Die Immobilie





Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie

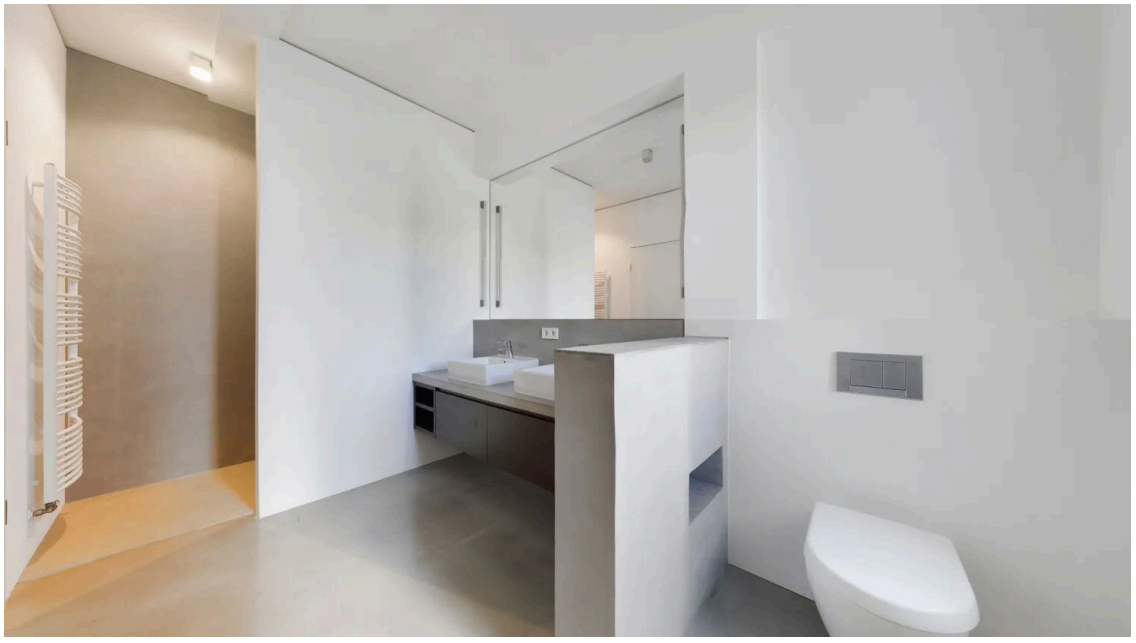




Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

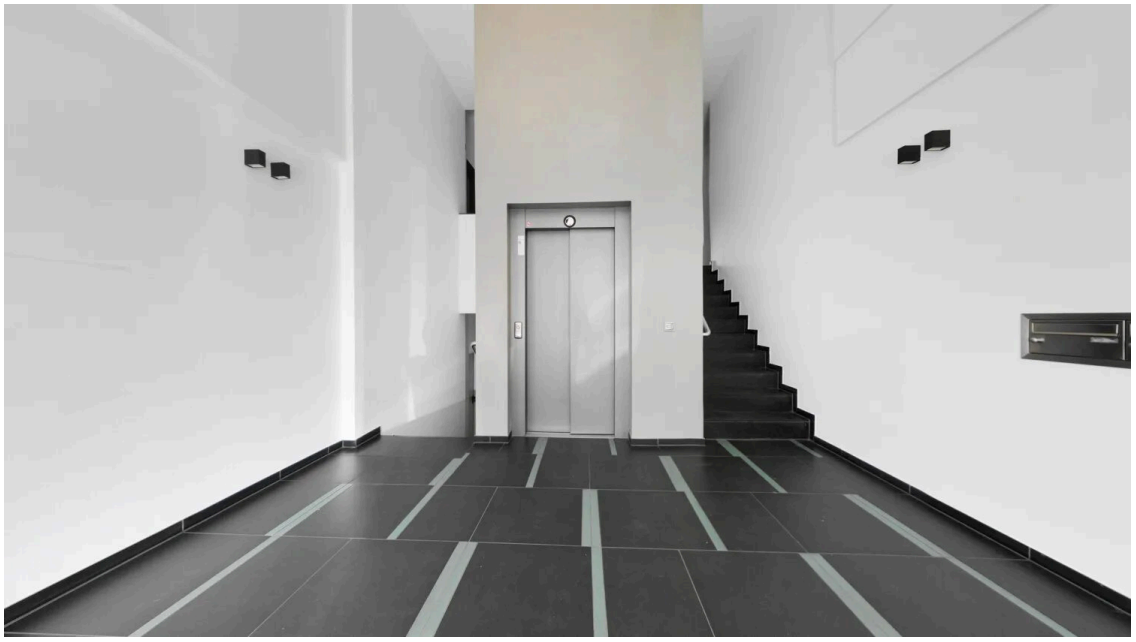
Die Immobilie

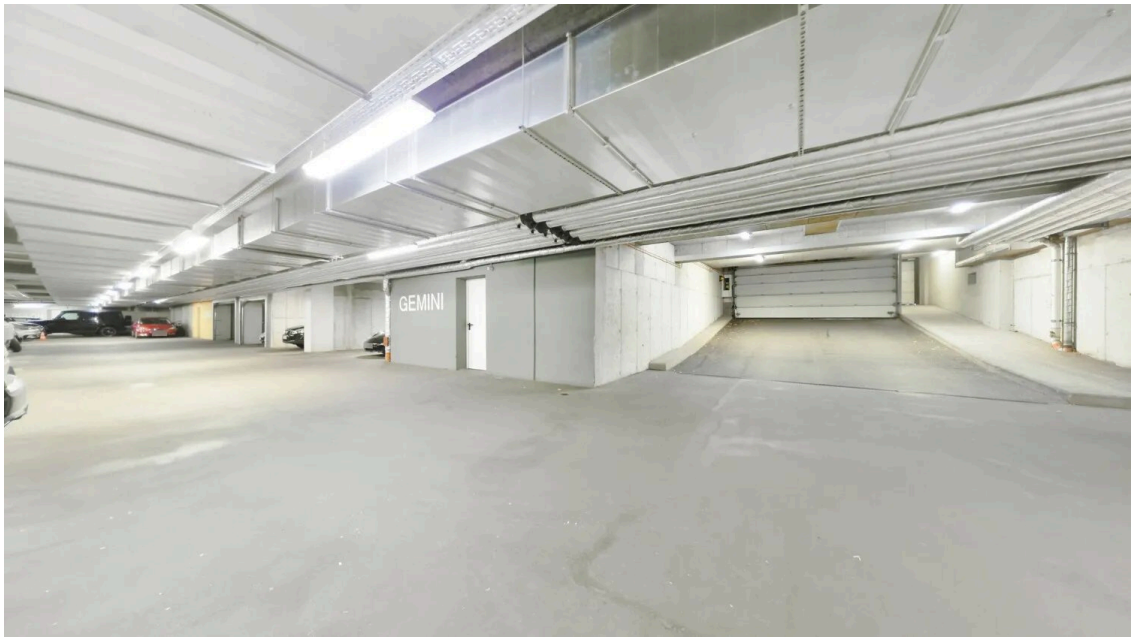




Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Grundrisse



Kopiervorlage, nicht maßstäblich



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: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Stadtwohnung überzeugt durch ihre außergewöhnliche Raumwirkung, moderne Komfortausstattung, energieeffiziente Gebäudetechnik und einen privaten Garten, wie man ihn in dieser Form mitten in Berlin nur selten findet. Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 110 m² große Wohn-, Küchen- und Essbereich. Als großzügiger Splitlevelraum gestaltet, entsteht hier ein offenes, repräsentatives Wohnambiente mit viel Platz für Alltag, Familie, Gäste und besondere Momente. Bodentiefe Fenster und 3-fach-Verglasung sorgen für viel Tageslicht, ein modernes Wohngefühl und erhöhten Wohnkomfort.

Die untere Etage umfasst ca. 211 m² und beeindruckt mit einer Deckenhöhe von ca. 3,15 m. Dadurch entsteht ein luftiges, hochwertiges Raumgefühl, das die Großzügigkeit der Wohnung zusätzlich unterstreicht. Die Fußbodenheizung unterstützt ein angenehmes Wohnklima in allen Bereichen.

Die obere Etage mit ca. 54 m² und einer Deckenhöhe von ca. 2,95 m ist dem privaten Rückzug gewidmet. Hier befindet sich der Masterbedroom mit En-suite-Bad sowie ein ca. 16 m² großes Ankleidezimmer. Dieser Bereich bietet ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre.

Insgesamt stehen vier Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer sowie drei vollwertige Bäder zur Verfügung. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Paare mit hohem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Gästeempfang großzügig miteinander verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 375 m² große Privatgarten inklusive ca. 104 m² Terrassenfläche. Ob entspannte Stunden im Freien, Frühstück auf der Terrasse, Spielen im Grünen oder gesellige Abende – dieser Außenbereich erweitert das Wohnen um eine seltene Qualität. Die automatisch steuerbare Gartenbewässerung erleichtert die Pflege und macht den Außenbereich besonders alltagstauglich.

Auch technisch ist die Wohnung auf einem modernen Niveau ausgestattet: Eine Alarmanlage ist vorinstalliert, die Wohnungssteuerung erfolgt über Touchscreen, ein Chipsystem dient als zeitgemäßes Türschlosssystem. Im Wohnbereich ist zudem ein Audio-Surround-System vorinstalliert. Die moderne Lüftungstechnik bietet zusätzlichen Komfort und ermöglicht auch für Allergiker den Einbau von Pollenfiltern. Mit dem Energiewert A+ steht die Immobilie außerdem für eine besonders effiziente energetische Qualität.

Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Ausstattung und Details

* Ca. 264 m² reine Wohnfläche
* Ca. 283,30 m² Wohnfläche inklusive Terrassenberechnung
* Ca. 375 m² Privatgarten inklusive ca. 104 m² Terrassenfläche
* Automatisch steuerbare Gartenbewässerung
* Ca. 110 m² Wohn-, Küchen- und Essbereich
* Repräsentativer Splitlevelraum als zentraler Mittelpunkt der Wohnung
* Bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht und Verbindung zum Außenbereich
* 3-fach-Verglasung für erhöhten Wohnkomfort
* Fußbodenheizung
* Energiewert A+
* Modernste Lüftungstechnik mit möglicher Pollenfilter-Nachrüstung
* Vier Schlafzimmer plus Durchgangszimmer
* Masterbedroom mit En-suite-Bad auf der oberen Etage
* Ca. 16 m² Ankleidezimmer
* Drei vollwertige Bäder
* Ein Bad mit Badewanne und Dusche, zwei weitere Bäder mit Dusche
* Hohe Decken: ca. 3,15 m auf der unteren Etage und ca. 2,95 m auf der oberen Etage
* Hauswirtschaftsraum
* Stauraum unter der Treppe
* Aufzug
* Vorinstallierte Alarmanlage
* Wohnungssteuerung über Touchscreen
* Chipsystem als Türschlösser
* Vorinstalliertes Audio-Surround-System im Wohnbereich
* Tiefgarage und Keller

Objektnummer: 26176024 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Berlin Wilmersdorf. Die Adresse steht für innerstädtisches Wohnen in etablierter Berliner Lage – mit dem besonderen Vorteil, dass sich hinter der Wohnung ein privater Gartenbereich eröffnet, der Ruhe und Großzügigkeit in den Alltag bringt.

Hier verbindet sich das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur Stadt und ein privater Außenbereich, der fast hausähnlichen Charakter vermittelt. Wer zentral wohnen möchte und gleichzeitig Wert auf Rückzug, geschützte Freiflächen und eine hohe Wohnqualität legt, findet hier eine seltene Kombination.

Objektnummer: 26176024 - 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: 26176024 - 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