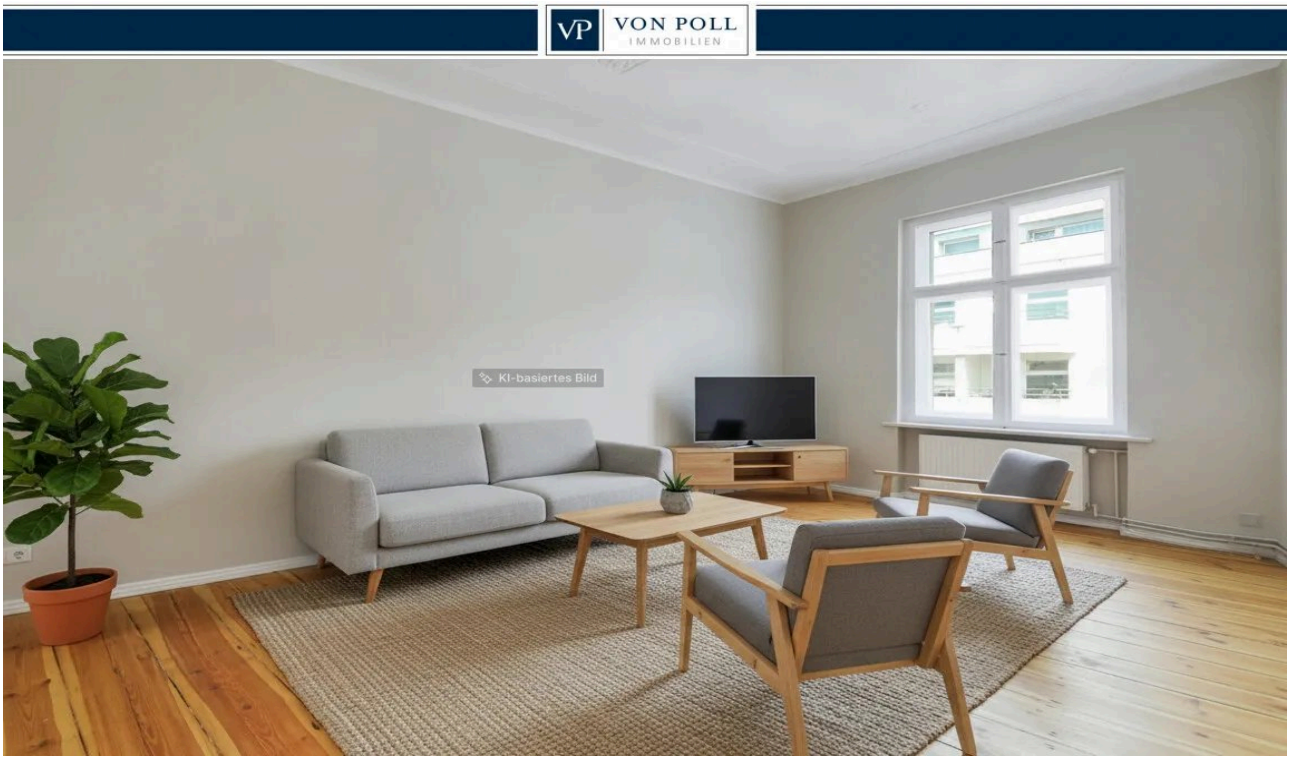
Berlin – Wilmersdorf

70 m² Altbauwohnung plus 45 m² Dachstudio – 115 qm nutzbare Fläche für kreative Nutzung

Objektnummer: 26176030



KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26176030 - 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: 26176030 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26176030
Wohnfläche	ca. 70 m²
Etage	4
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1902

Kaufpreis	415.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26176030 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

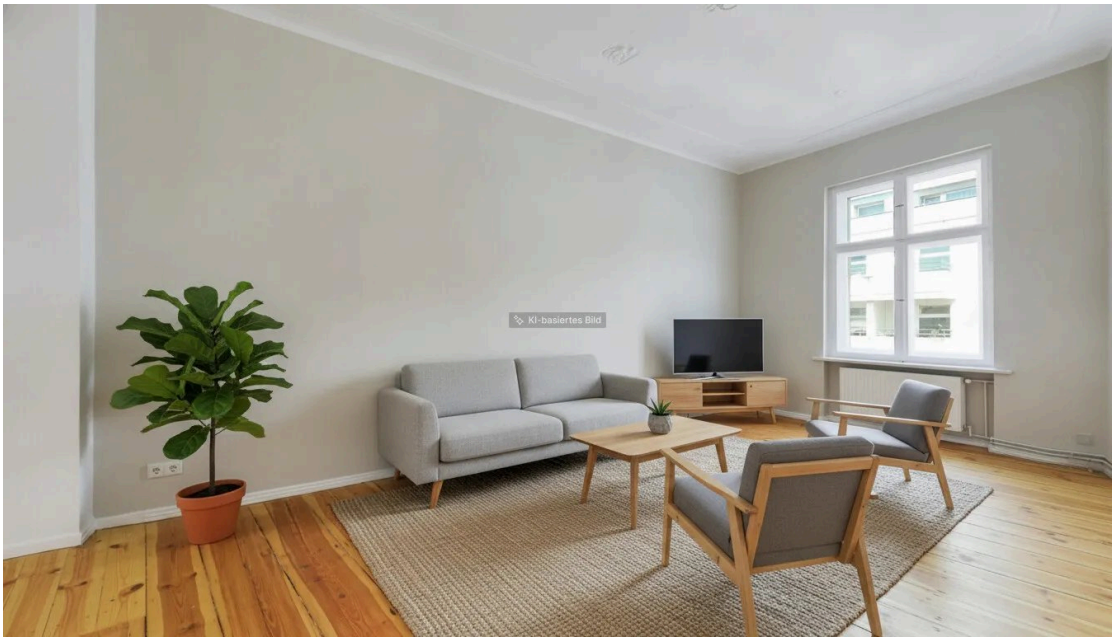
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.11.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	140.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1902

Objektnummer: 26176030 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

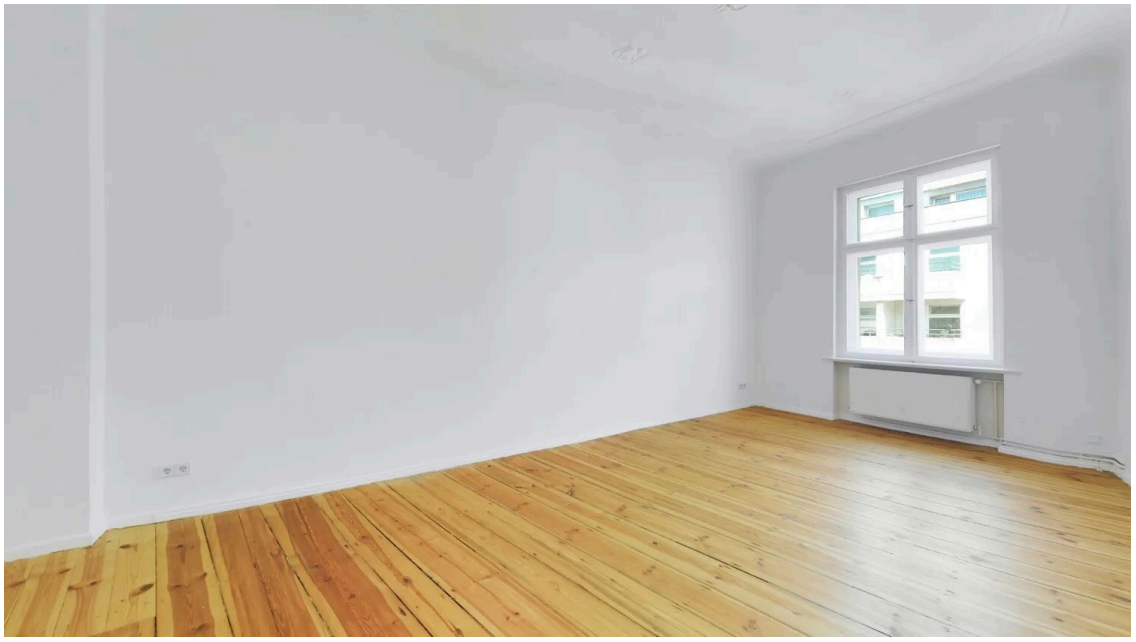
von Poll Immobilien
City-West

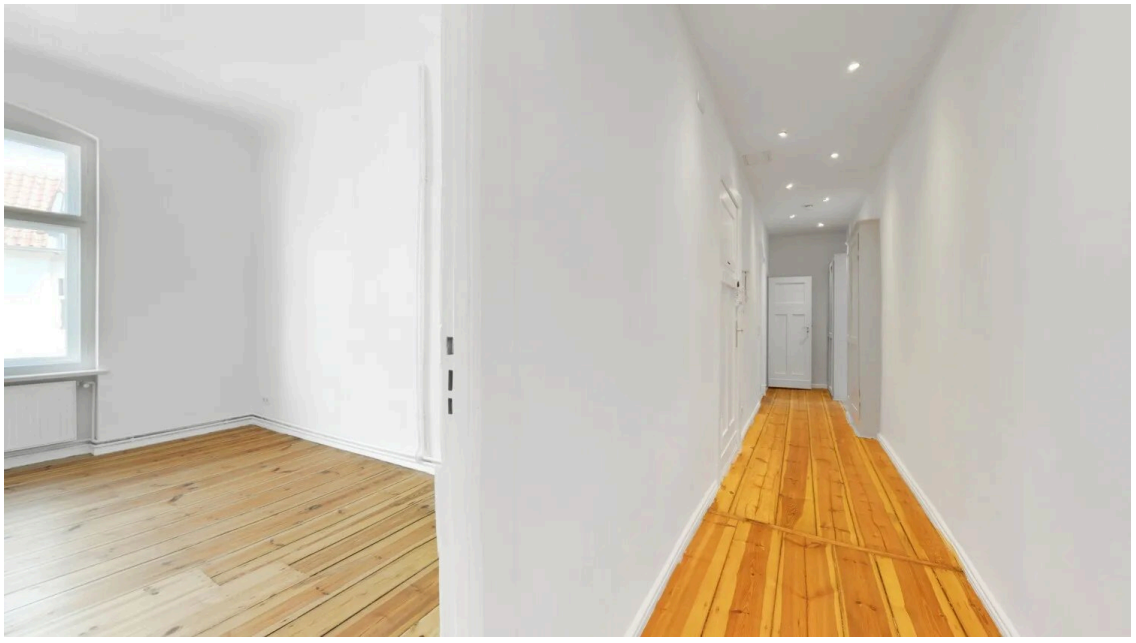
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26176030 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

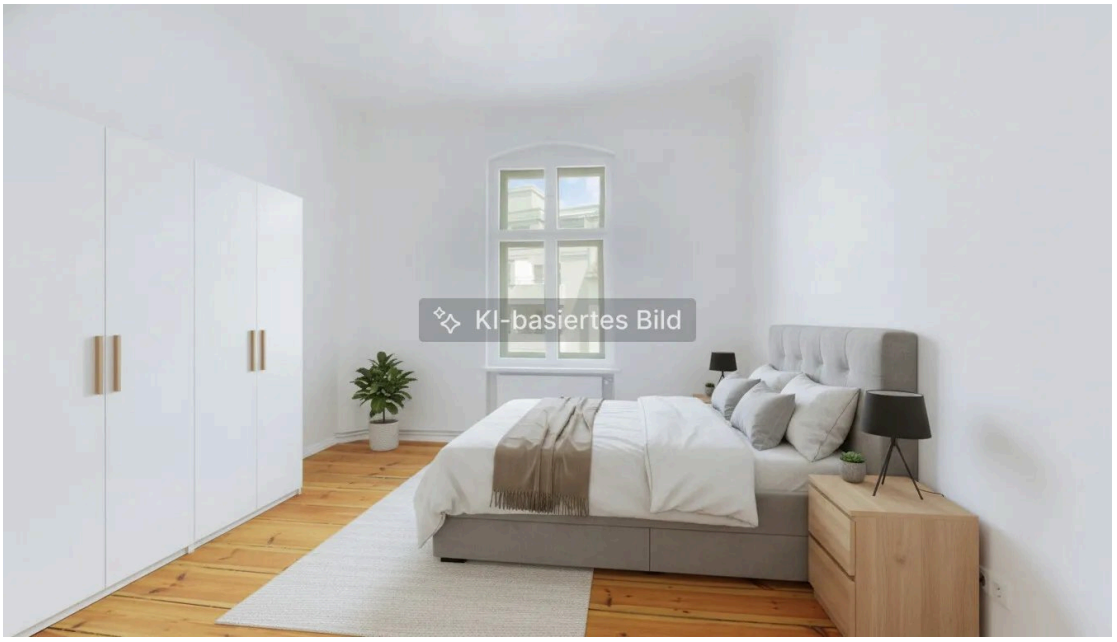
Die Immobilie

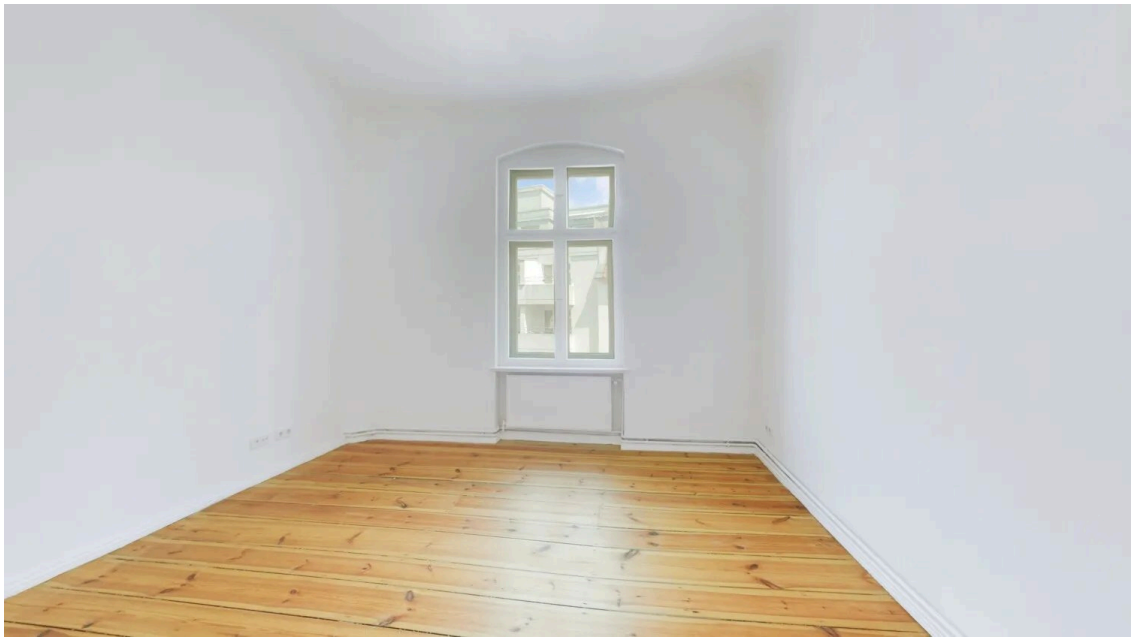




Objektnummer: 26176030 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

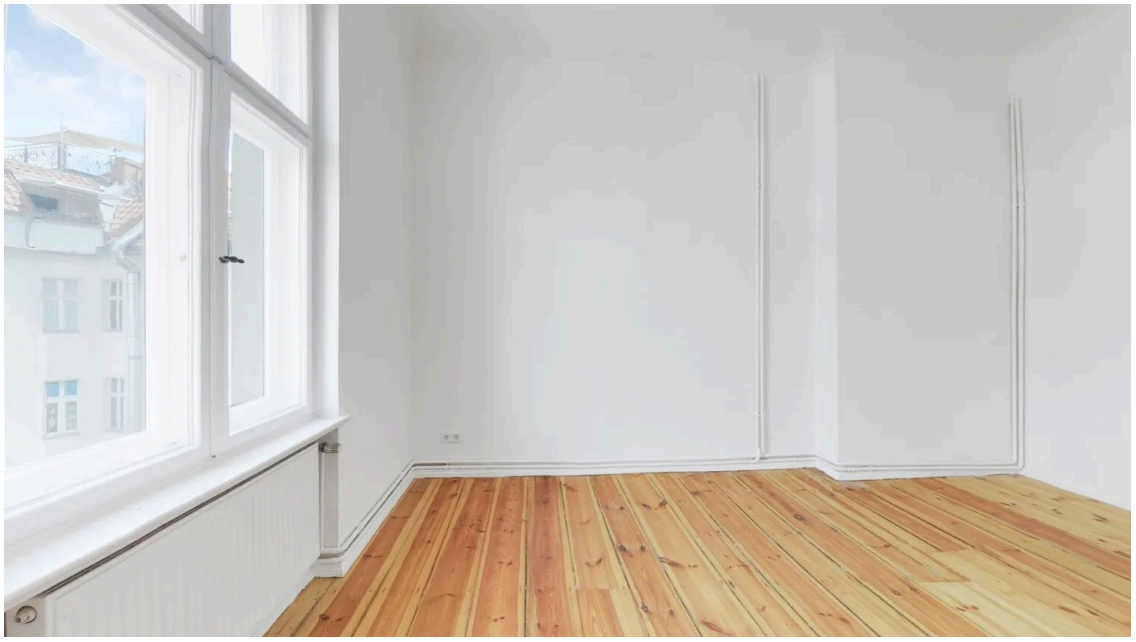
Die Immobilie

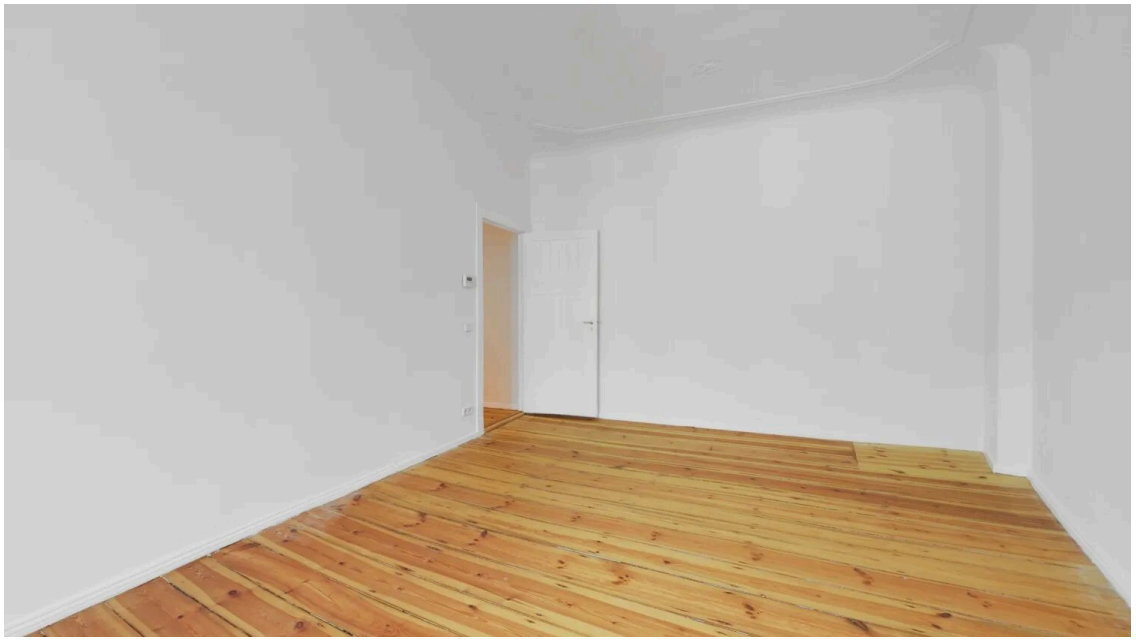




Objektnummer: 26176030 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

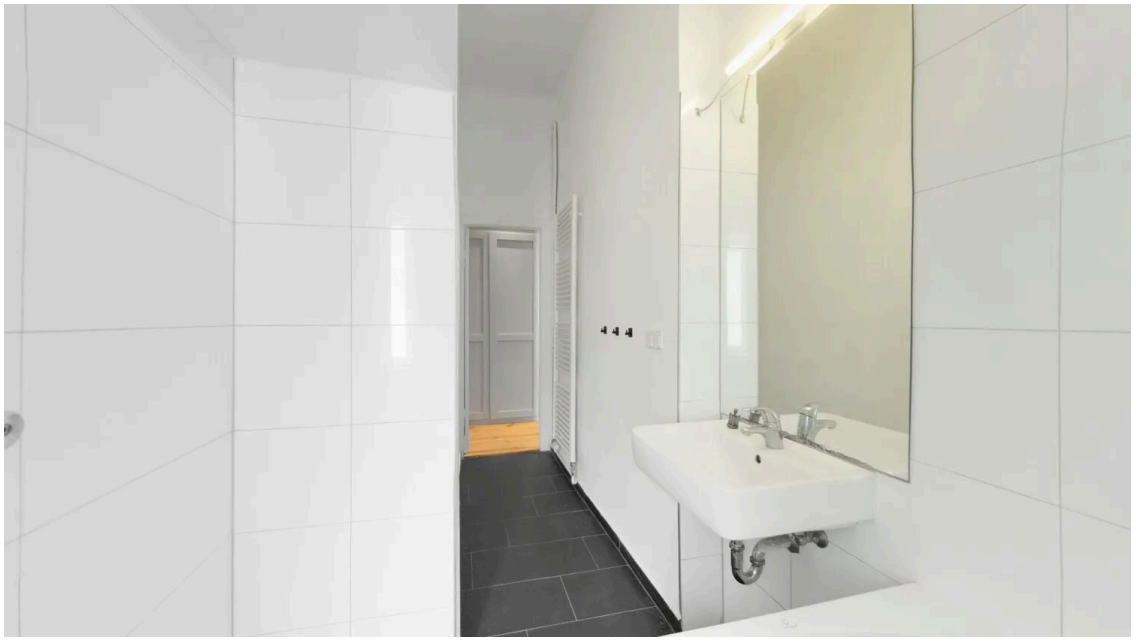
Die Immobilie

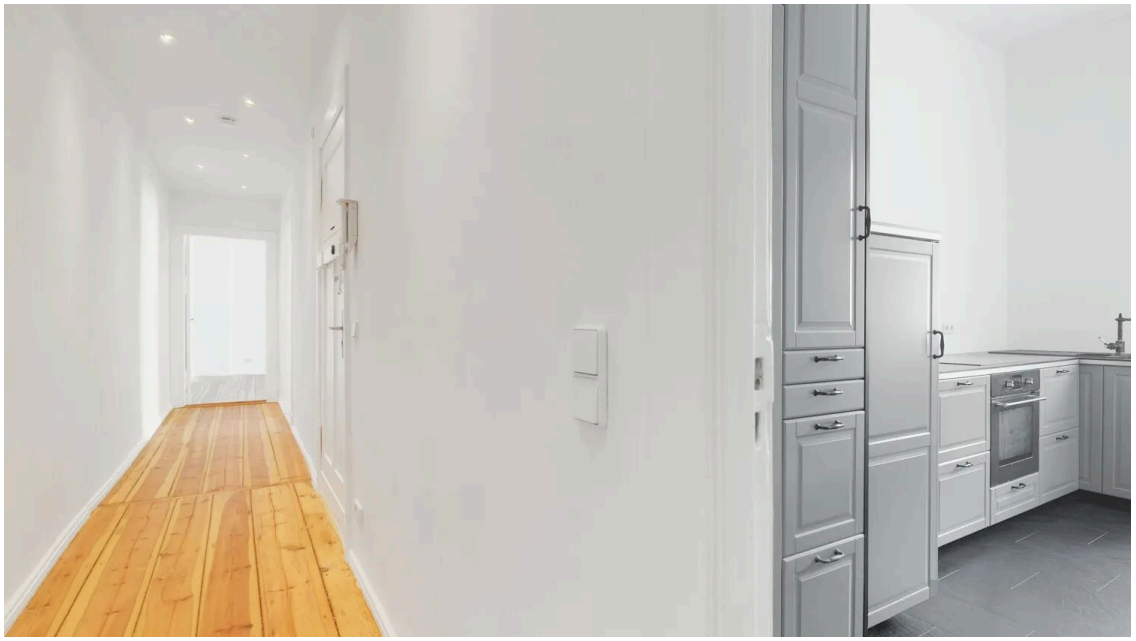




Objektnummer: 26176030 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

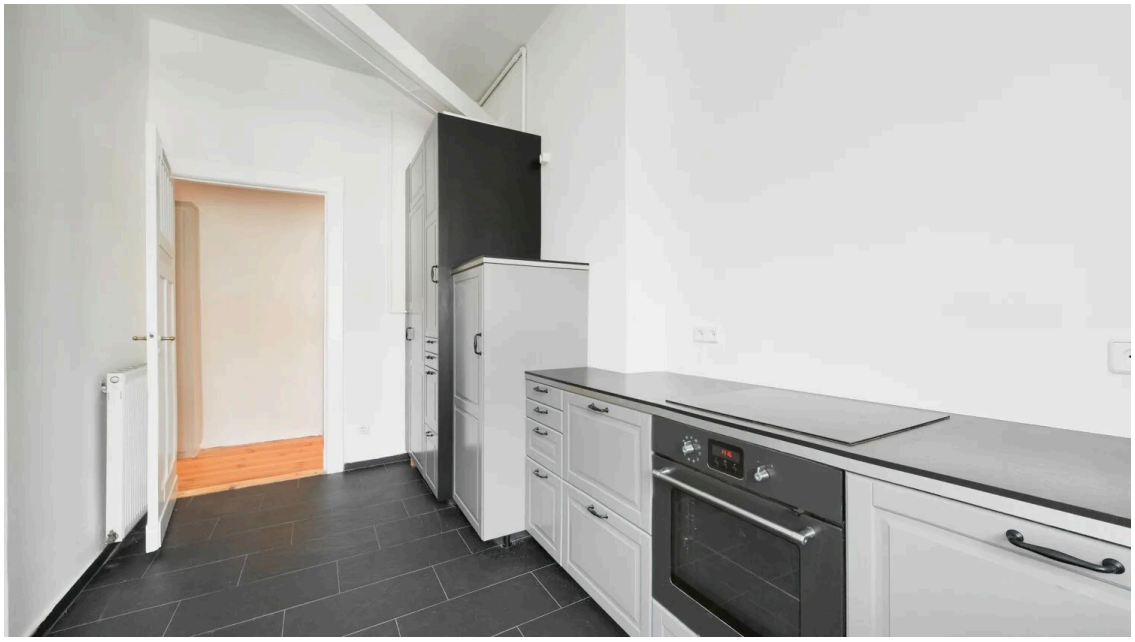
Die Immobilie

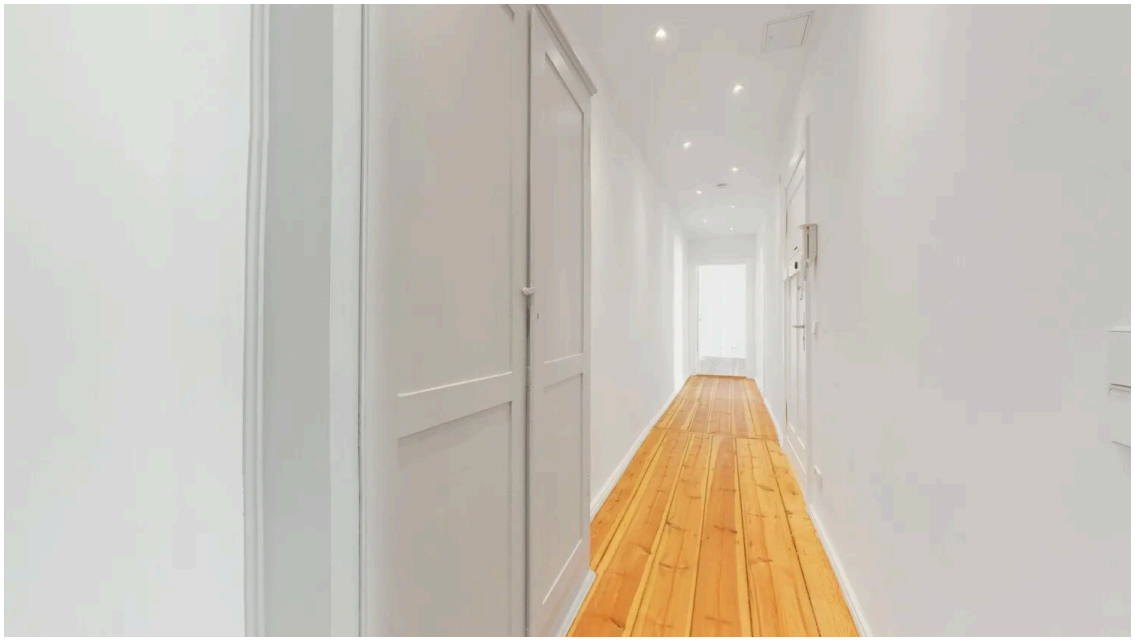




Objektnummer: 26176030 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie

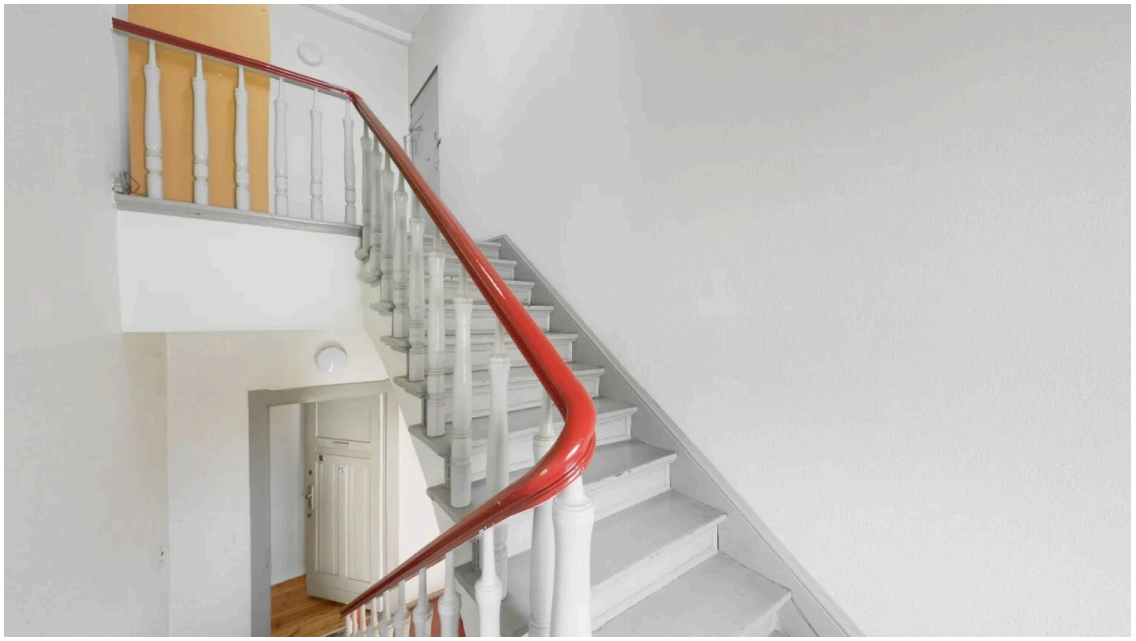




Objektnummer: 26176030 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie

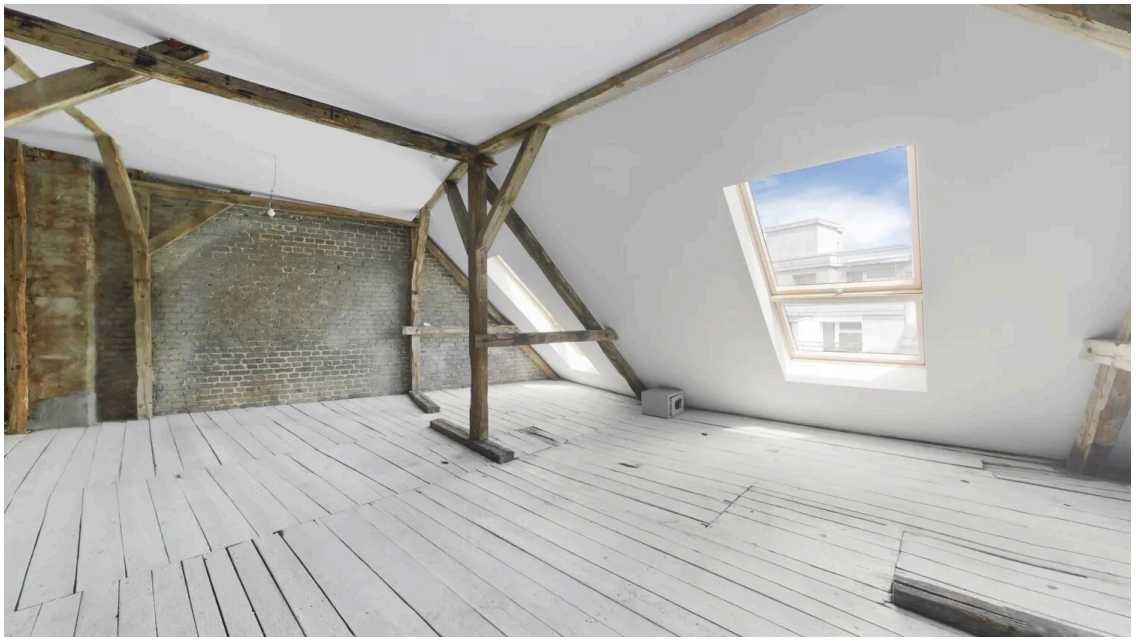




Objektnummer: 26176030 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

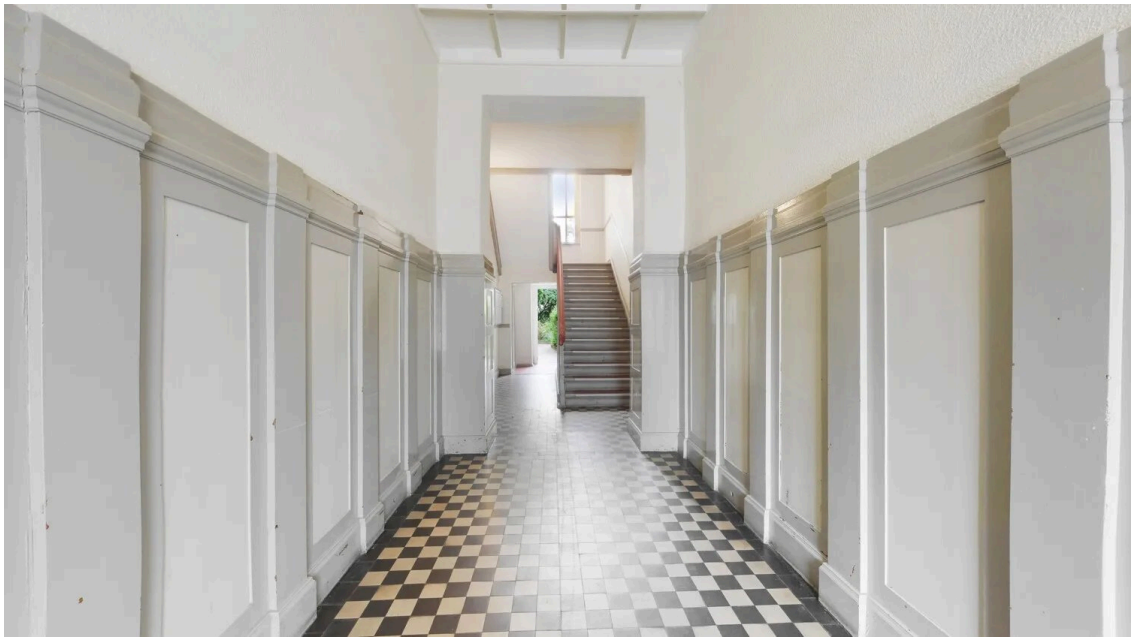
Die Immobilie





Objektnummer: 26176030 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





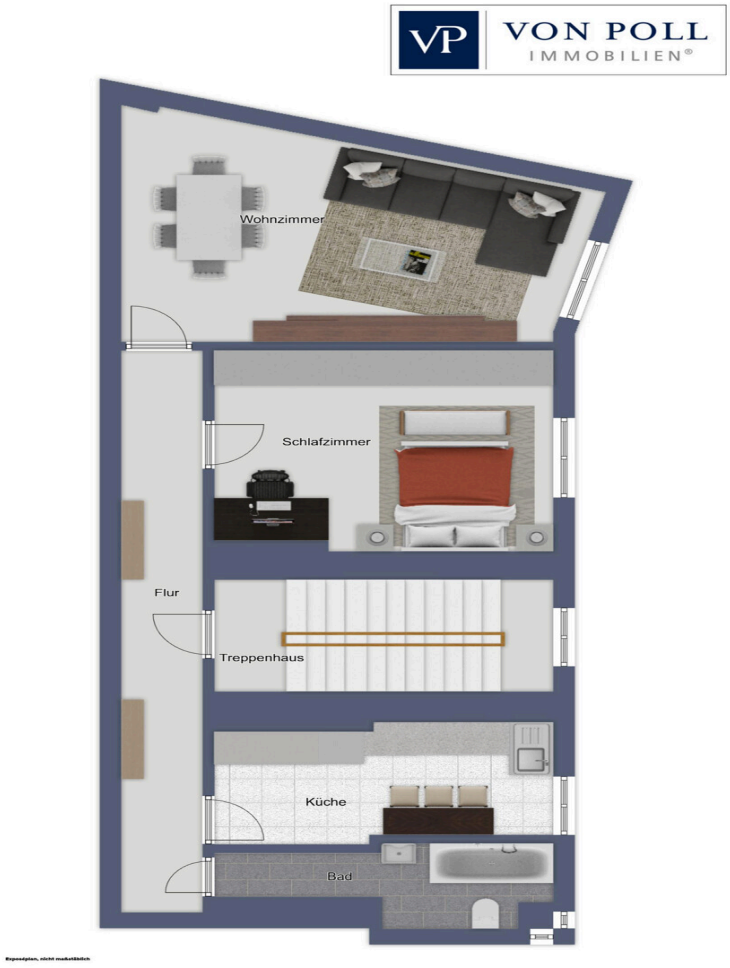
Objektnummer: 26176030 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

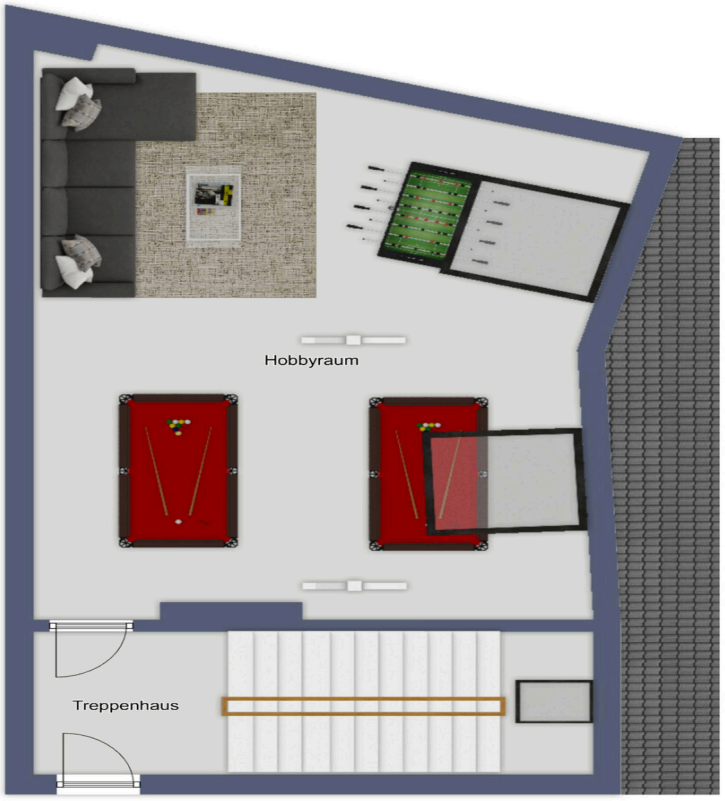
Die Immobilie



Objektnummer: 26176030 - 10715 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: 26176030 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Ein erster Eindruck

Eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Kreative, junge Berufstätige oder Kapitalanleger, die eine klassische Berliner Altbauwohnung mit außergewöhnlicher Zusatzfläche suchen.

Die zum Verkauf stehende Etagenwohnung liegt im 4. Obergeschoss eines charmanten Altbaus aus dem Jahr 1902. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Auf rund 70 m² Wohnfläche verteilen sich zwei gut proportionierte Zimmer, eine separate Küche, ein modernes Tageslichtbad und ein langer Flurbereich. Die hohen Decken von ca. 3,30 m schaffen ein großzügiges Raumgefühl. Originale Dielenböden und Stuckverzierungen unterstreichen den klassischen Altbaucharakter.

Die moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich mit klarer Gestaltung und dunklen Arbeitsflächen harmonisch in das Wohnkonzept ein. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und ist mit großformatigen Fliesen ausgestattet.

Das besondere Highlight befindet sich eine Etage darüber: Im Dachgeschoss steht ein ca. 45 m² großer, separat zugänglicher Raum zur Verfügung. Die Fläche ist der Wohnung Nr. 24 als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Sichtbares Holztragwerk, freigelegte Ziegelwände und Dachflächenfenster verleihen dem Studio einen markanten Loft- und Ateliercharakter. Der Raum ist ausgebaut, beheizt und verfügt über einen Velux-Klappbalkon.

Damit eröffnet sich ein vielseitiges Nutzungsspektrum, beispielsweise als Atelier, Homeoffice, Arbeitsbereich, Musik- oder Kreativraum.

Die Dachgeschossfläche ist keine reguläre Wohnfläche, sondern der Wohnung als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Nutzungsmöglichkeiten sowie eine eventuelle spätere bauliche Verbindung mit der darunterliegenden Wohnung, etwa über eine Wendeltreppe, erscheint grundsätzlich denkbar. Sie bedarf jedoch einer fachlichen Planung sowie sämtlicher erforderlicher baurechtlicher, statischer und gegebenenfalls gemeinschaftsrechtlicher Genehmigungen.

Die Wohnung ist leer stehend und kann nach Vereinbarung kurzfristig bezugsfrei übergeben werden.

Objektnummer: 26176030 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Ausstattung und Details

- ca. 70 m² Wohnfläche im 4. Obergeschoss
- Klassische 2-Zimmer-Aufteilung mit großzügigem Altbaucharakter
- ca. 45 m² zusätzliche Dachgeschossfläche
- Separat zugängliches Studio im DG als Sondernutzungsrecht
- Ausgebautes und beheiztes Dachstudio
- Geeignet als Atelier, Büro, Kreativraum
- Velux-Klappbalkon im Dachgeschoss
- Öffnet den Dachraum nach außen und schafft einen besonderen Ausblick über die umliegenden Dächer
- Altbau aus dem Jahr 1902
- Stilvolle Gebäudesubstanz mit charakteristischem Treppenhaus
- gepflegter Innenhof
- Deckenhöhe von ca. 3,30 m
- Originale Dielenböden
- Stuckverzierungen
- Gut erhaltene historische Details
- Doppelkastenfenster
- Moderne Einbauküche
- Modernes Tageslichtbad mit Badewanne
- LED-Deckenspots im Flurbereich
- Zugeordnetes Kellerabteil
- Zusätzlicher Stauraum außerhalb der Wohnung
- Fahrradstellplätze im begrünten Innenhof
- Gasheizung
- Sanierung im Jahr 2014
- Kein Denkmalschutz
- Kein Aufzug

Objektnummer: 26176030 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Wilmersdorf zählt zu den etablierten und beliebten innerstädtischen Wohnlagen der Hauptstadt. Das gewachsene Umfeld verbindet urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und spricht sowohl Eigennutzer als auch Studierende, Berufstätige und Kapitalanleger an.

Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs prägen das städtische Umfeld. Durch die Lage innerhalb Berlins sind zahlreiche Hochschul-, Arbeits- und Freizeitstandorte gut in den Alltag integrierbar.

Objektnummer: 26176030 - 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: 26176030 - 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