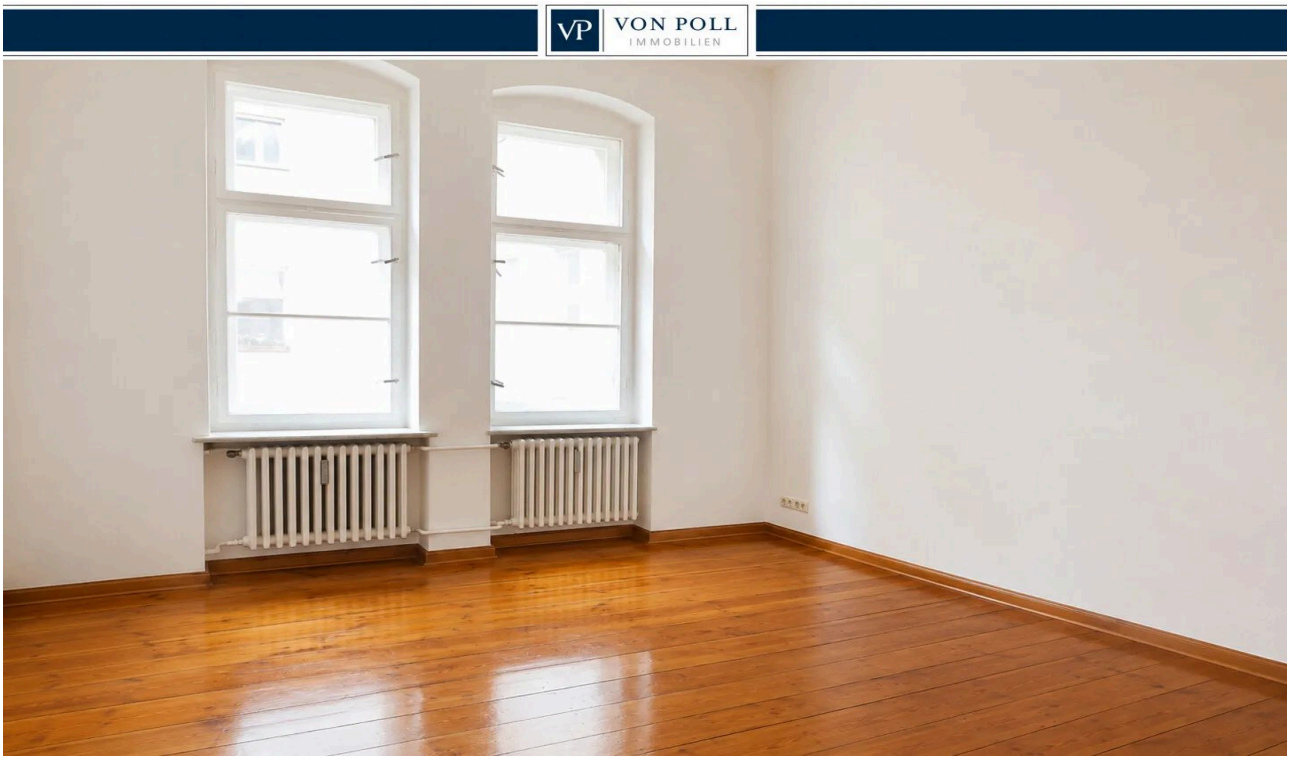
Berlin – Wilmersdorf

Vermietete 2-Zimmer-Altbauwohnung nahe Olivaer Platz – Kapitalanlage in Berlin-Wilmersdorf

Objektnummer: 26176033-1



KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57.48 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26176033-1 - 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: 26176033-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26176033-1
Wohnfläche	ca. 57.48 m²
Etage	1
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1912

Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26176033-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	145.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.03.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1912

Objektnummer: 26176033-1 - 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: 26176033-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176033-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176033-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176033-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176033-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Ein erster Eindruck

Die ca. 57,48 m² große Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss rechts des Hinterhauses. Ein Aufzug ist im Hinterhaus nicht vorhanden.

Vom Eingangsbereich beziehungsweise der Diele sind die einzelnen Bereiche der Wohnung erschlossen. Die beiden Zimmer vermitteln mit den vorhandenen Holzdielen und den typischen Altbaudetails einen charakteristischen Wohncharme. Vor der Vermietung wurden die Dielenböden neu aufgearbeitet und vorhandene Stuckelemente überarbeitet.

Zur Wohnung gehört eine separate Küche. Diese ist unter anderem mit Herd, Kühlschrank und Waschmaschine ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Duschbad.

Ein kleiner Balkon zum Innenhof schafft zusätzlichen Freiraum und orientiert sich zur rückwärtigen Seite des Gebäudes. Darüber hinaus ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Wohnung ist seit 2015 an die derzeitigen Bewohner vermietet und wird ausdrücklich als vermietete Kapitalanlage verkauft.

Objektnummer: 26176033-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Ausstattung und Details

Ca. 57,48 m² Wohnfläche – kompakter Grundriss mit zwei Zimmern
2 Zimmer – geeignet für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte
Separate Küche – mit Herd, Kühlschrank und Waschmaschine
Duschbad
Diele
Kleiner Balkon zum Innenhof
Aufgearbeitete Dielenböden – klassischer Altbaucharakter
Überarbeitete Stuckelemente
Zugeordnetes Kellerabteil
Fernwärme
1. Obergeschoss im Hinterhaus
Kein Aufzug im Hinterhaus
Baujahr des Gebäudes: 1912

Objektnummer: 26176033-1 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Berlin Wilmersdorf, in attraktiver City-West-Lage und nur unweit des Olivaer Platzes.

Das Umfeld gehört zum gewachsenen westlichen Berliner Stadtgebiet und zeichnet sich durch eine klassische Mischung aus Wohnbebauung, Gastronomie, Einzelhandel und urbaner Infrastruktur aus. Durch die Nähe zum Olivaer Platz und zur Umgebung des Kurfürstendamms befinden sich zahlreiche Möglichkeiten für Einkäufe, Restaurants, Cafés und Dienstleistungen im näheren Umfeld.

Gerade für Kapitalanleger bietet die Lage den Vorteil eines etablierten innerstädtischen Wohnstandorts. Die Kombination aus Berliner Altbaubestand, urbanem Umfeld und der Nähe zu einem der bekanntesten Bereiche der City West bildet eine attraktive Grundlage für eine langfristige Vermietung.

Objektnummer: 26176033-1 - 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: 26176033-1 - 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