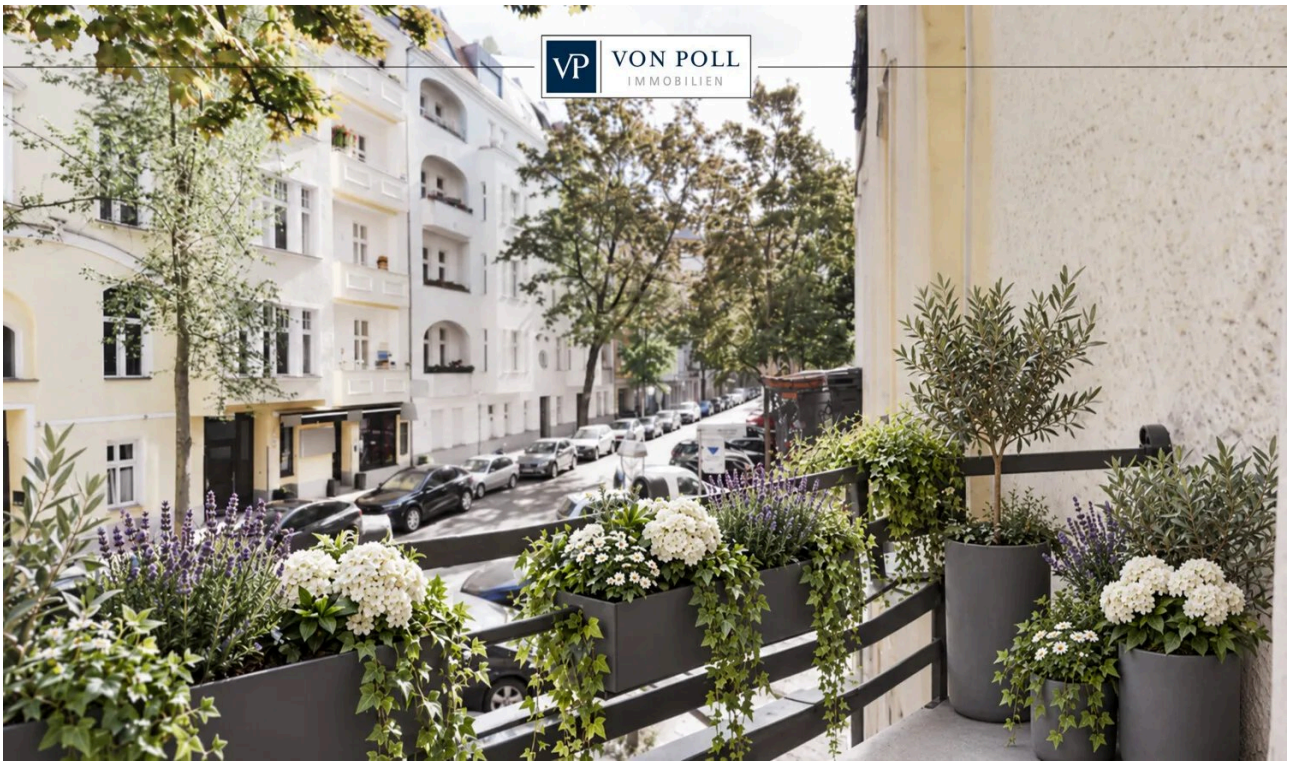
Berlin – Wilmersdorf

# Stilvoller Berliner Altbau nahe Ludwigkirchplatz

*Objektnummer: 26176044*




KAUFPREIS: 659.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85.79 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26176044 - 10719 Berlin – Wilmersdorf


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26176044 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26176044 |
| Wohnfläche | ca. 85.79 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 3 |
| Baujahr | 1896 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 659.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26176044 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergie-verbrauch | 102.32 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 25.02.2030 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 1896 |

Objektnummer: 26176044 - 10719 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: 26176044 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26176044 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26176044 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26176044 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26176044 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26176044 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26176044 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

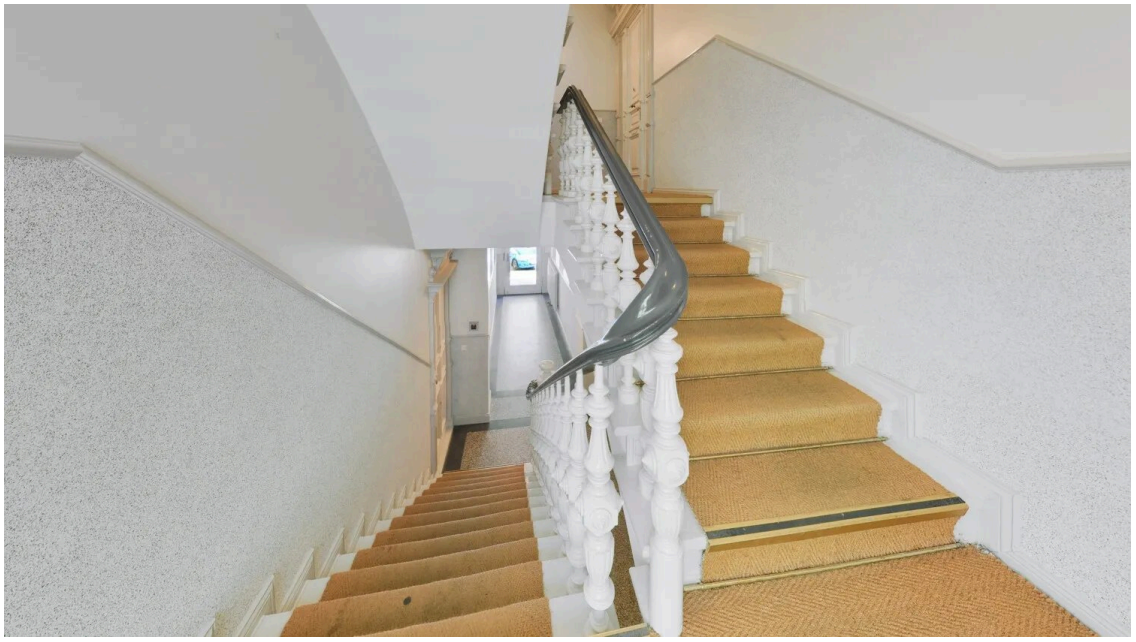
# Die Immobilie





Objektnummer: 26176044 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26176044 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

# Die Immobilie



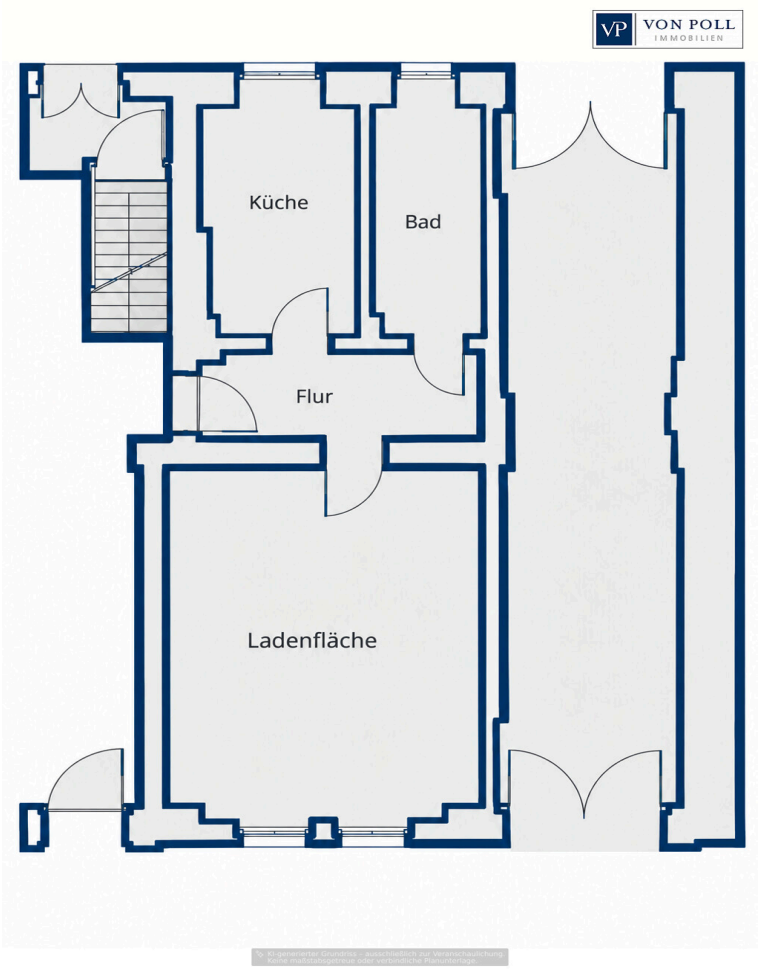


Objektnummer: 26176044 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

# Grundrisse



Rgendplan, 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: 26176044 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

# Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Vorderhauses eines klassischen Berliner Altbaus in der Pfalzburger Straße.

Auf rund 85,73 m² verbindet sie großzügige Raumproportionen mit charakteristischen Altbaudetails und einem gut nutzbaren Grundriss. Der zur Wohnung gehörende Balkon ergänzt das Raumangebot.

Besonders prägend sind die hohen Decken und der aufwendig erhaltene Stuck, der mehreren Räumen eine repräsentative Wirkung verleiht.

Die drei Zimmer verfügen über angenehme Größen und lassen sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Das größte Zimmer misst rund 27,28 m², die beiden weiteren Räume etwa 18,29 m² und 14,00 m². Die separate Küche bietet rund 9,42 m², das Badezimmer rund 7,92 m².

Parkettboden und klassische Türen unterstreichen den Altbaucharakter. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und unmittelbar nutzbaren Zustand. Die Küche ist ca. 1 Jahr alt, das Badezimmer entspricht einem älteren, funktionsfähigen Ausstattungsstandard. Die Wandflächen sind überwiegend mit Raufaser tapeziert. Der Parkettboden ist teilweise unterschiedlich ausgeführt und stammt überwiegend aus einer früheren Modernisierungsphase. Bei den Fenstern handelt es sich teilweise um klassische Kastenfenster und teilweise um Isolierglasfenster aus etwa 1995.

Damit bietet die Wohnung eine überzeugende Grundlage für Käufer, die den historischen Charakter eines Berliner Altbaus schätzen und einzelne Ausstattungsdetails nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Im Erdgeschoss befindet sich direkt unter der Wohnung ein Ladengeschäft, das als Praxis oder Büro oder Ladengeschäft genutzt werden kann. Größe ca. 48,6 qm, Küche, Bad, Flur, Eingang vom Hausflur. Kaufpreis 289.000 €, monatliches Wohngeld ab 1.1.2027 beträgt 285 €.

Objektnummer: 26176044 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

# Alles zum Standort

Die Pfalzburger Straße liegt in einer der gefragten Wohnlagen von Berlin-Wilmersdorf, unmittelbar im Umfeld des Ludwigkirchplatzes. Das Quartier zeichnet sich durch repräsentative Altbauten, ruhige Seitenstraßen und eine gewachsene urbane Infrastruktur aus.

Der Ludwigkirchplatz mit seinen Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften prägt das direkte Wohnumfeld. Auch der Kurfürstendamm mit seinem vielseitigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Kulturangebot ist bequem erreichbar. Gleichzeitig bewahrt das Wohnquartier rund um die Pfalzburger Straße seinen eher ruhigen, hochwertigen Charakter.

Geschäfte für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche gastronomische Angebote befinden sich in kurzer Entfernung. Die Lage ist zudem gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Bus- und U-Bahn-Verbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit weiterer Teile der City West und der Berliner Innenstadt.

Die Kombination aus zentraler Lage, klassischer Altbaubebauung und dem gewachsenen Kiez rund um Ludwigkirchplatz macht diese Adresse besonders attraktiv für Käufer, die urbanes Wohnen mit einem hochwertigen Wohnumfeld verbinden möchten.

Objektnummer: 26176044 - 10719 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