Berlin – Wilmersdorf

Großzügige Altbauwohnung mit Balkon, Loggia und Aufzug in Berlin-Wilmersdorf

Objektnummer: 26176051



KAUFPREIS: 1.640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m^2 • ZIMMER: 6

Objektnummer: 26176051 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

Objektnummer: 26176051 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26176051
Wohnfläche	ca. 204 m²
Etage	4
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	1.640.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26176051 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	69.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.07.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26176051 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien - City-West

Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler

Heft 10/26
Gültig bis: 10/27

Objektnummer: 26176051 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176051 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176051 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

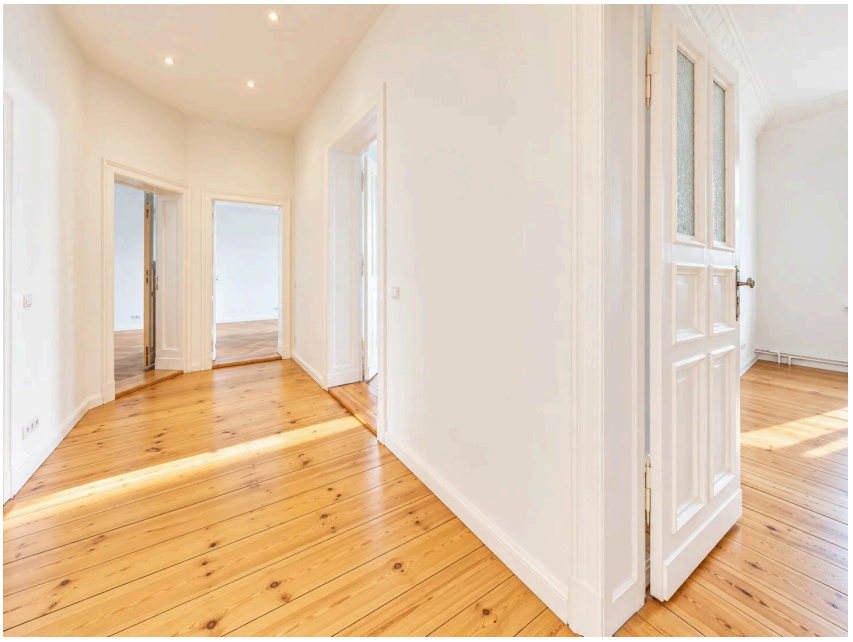
Die Immobilie





Objektnummer: 26176051 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

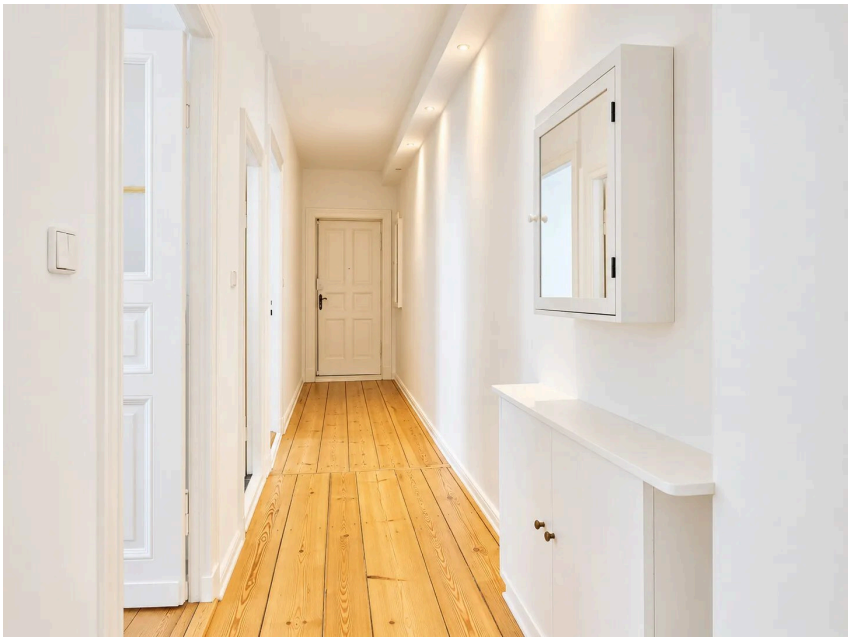
Die Immobilie





Objektnummer: 26176051 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26176051 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie





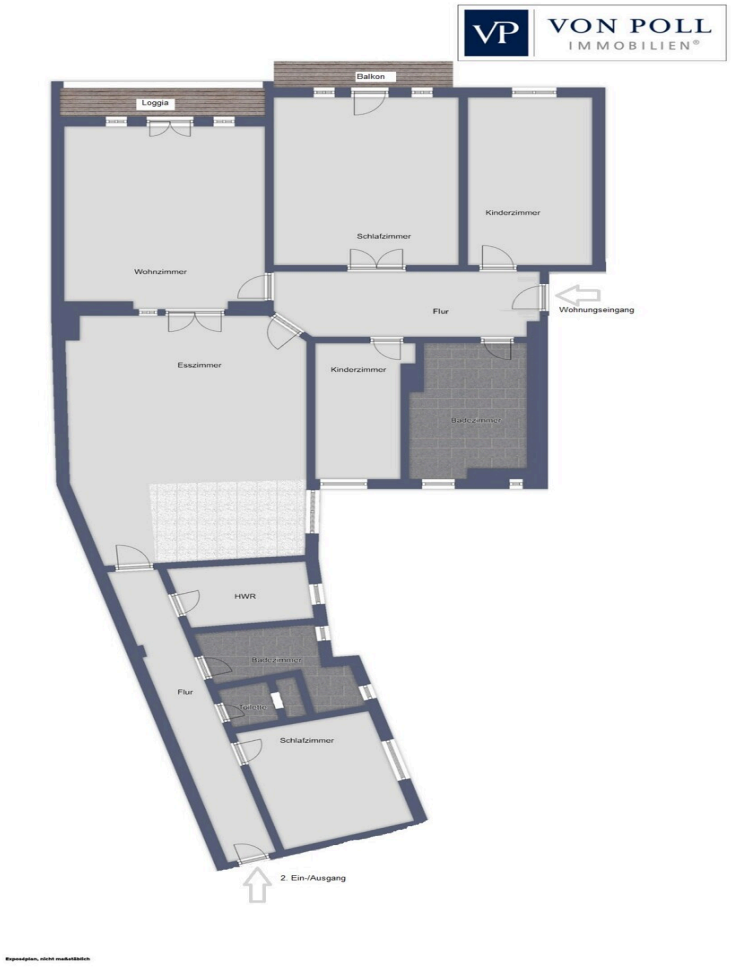
Objektnummer: 26176051 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176051 - 10719 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: 26176051 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ein erster Eindruck

204 m² Wohnfläche | 6 Zimmer | 2 Bäder | Balkon und Loggia | 4. Obergeschoss | 2 Eingänge

Diese großzügige Altbauwohnung aus der Zeit um 1900 verbindet repräsentative Wohnräume mit einer vielseitig nutzbaren Raumaufteilung.

Auf rund 204 m² stehen fünf Zimmer, zwei Badezimmer sowie ein Balkon und eine Loggia zur Verfügung. Hohe Decken, klassische Flügeltüren, Stuckelemente sowie Parkett- und Dielenböden prägen den Charakter der Wohnung. Große Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Es gibt moderne Isolierglasfenster in Altbauoptik sowie klassische Kastenfenster.

Ein besonderer Mittelpunkt ist das großzügige Berliner Zimmer mit offener Einbauküche. Die modernen Küchenfronten und warmen Holzoberflächen bilden einen reizvollen Kontrast zur historischen Altbauarchitektur.

Die angrenzenden Wohnräume ermöglichen eine großzügige Gestaltung von Wohn- und Essbereichen. Die Raumaufteilung mit vorderem und hinterem Wohnungsbereich mit separatem Eingang eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Familien, Paare mit großem Platzbedarf oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Badezimmer: eines mit bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch, das zweite mit Badewanne und Duschabtrennung.
Balkon und Loggia bieten attraktive Außenbereiche mit Blick auf die umgebende Altbaubebauung und begrünte Straßenzüge.

Die Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss eines gepflegten Altbauhauses und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. Sie wird mietfrei übergeben.
Die Lage in der Düsseldorfer Straße verbindet das gewachsene Wohnumfeld von Wilmersdorf mit der Nähe zum Kurfürstendamm und den vielfältigen Angeboten der City West.

Objektnummer: 26176051 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ausstattung und Details

Ca. 204 m² Wohnfläche
Sechs großzügige Zimmer
Ein Balkon und eine Loggia mit Blick auf die die Baumkronen der Umgebung.
Renovierter Zustand
Mietfreie Übergabe
Stilvolle Altbauarchitektur aus dem Jahr 1900
Repräsentative Raumproportionen
Klassische Stuckelemente und Deckenverzierungen
Elegante Altbautüren und teilweise Flügeltüren
Parkett- und Dielenböden
Moderne Einbauküche mit großzügiger Arbeits- und Tresenfläche
Zwei Badezimmer
Bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung
Doppelwaschtisch
Badewanne mit Duschabtrennung
Personenaufzug
Große Fensterflächen
Keller vorhanden
Zentralheizung mit Fernwärme
Energieeffizienzklasse B laut Verbrauchsausweis

Objektnummer: 26176051 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Alles zum Standort

Zwischen Kurfürstendamm und dem charmanten Wilmersdorfer Kiez

Die Düsseldorfer Straße befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage im Berliner Stadtteil Wilmersdorf, im Herzen der beliebten City West. Die Umgebung ist geprägt von repräsentativen Altbauten, begrünten Straßenzügen und einer angenehmen Mischung aus urbanem Leben und nachbarschaftlicher Atmosphäre.

Die Straße selbst vermittelt mit ihrer klassischen Berliner Bebauung einen wohnlichen Charakter. Anders als auf den großen Einkaufsstraßen steht hier das alltägliche Leben im Vordergrund. Gleichzeitig befinden sich zahlreiche Angebote für Einkauf, Gastronomie und Freizeit im fußläufigen Umfeld.

Der Kurfürstendamm ist von der Düsseldorfer Straße aus zu Fuß erreichbar und bietet mit seinen internationalen Boutiquen, bekannten Marken, Restaurants und Cafés ein vielseitiges Einkaufs- und Freizeitangebot.

Auch abseits des Boulevards finden sich in den umliegenden Straßen Geschäfte für den täglichen Bedarf, Bäckereien, kleinere Fachgeschäfte und verschiedene Dienstleistungsangebote. So lassen sich die Vorzüge des zentralen Stadtlebens unkompliziert in den Alltag integrieren.

Das gastronomische Umfeld gehört zu den besonderen Vorzügen dieser Wohnlage. Insbesondere die Bereiche rund um die Ludwigkirchstraße und den Ludwigkirchplatz sind für ihre vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und individuellen Geschäften bekannt.

Ob ein Frühstück im Café, ein spontaner Restaurantbesuch oder ein abendlicher Spaziergang durch die umliegenden Straßen – hier lässt sich das typische Lebensgefühl der Berliner City West unmittelbar erleben.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über das U-Bahn- und Busnetz der Umgebung. Zu den für diesen Teil Wilmersdorfs relevanten U-Bahn-Stationen zählen der Hohenzollernplatz mit der Linie U3 und die Konstanzer Straße mit der Linie U7.

Damit bestehen Anschlussmöglichkeiten an weitere Teile der Innenstadt und das überregionale Berliner Verkehrsnetz.

Objektnummer: 26176051 - 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