

Berlin – Wilmersdorf

Bezugsfreie Altbauwohnung auf oberster Etage um die Ecke vom Fasanenplatz

Objektnummer: 24176011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,3 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24176011 - 10719 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: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24176011
Wohnfläche	ca. 102,3 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2

Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	171.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.04.2024		

Objektnummer: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

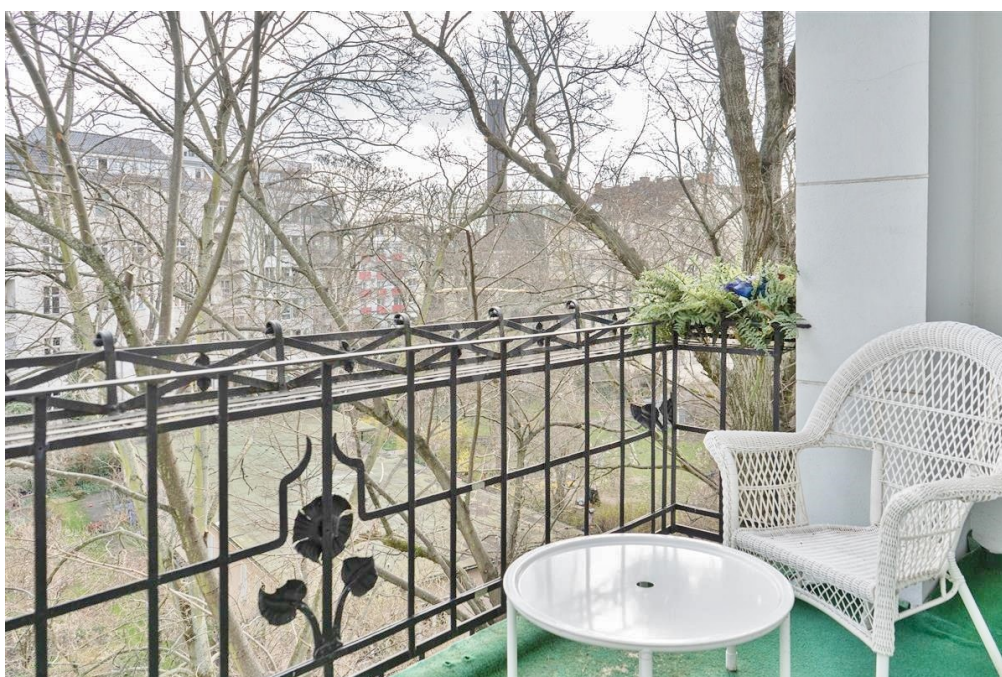
**von Poll Immobilien
City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

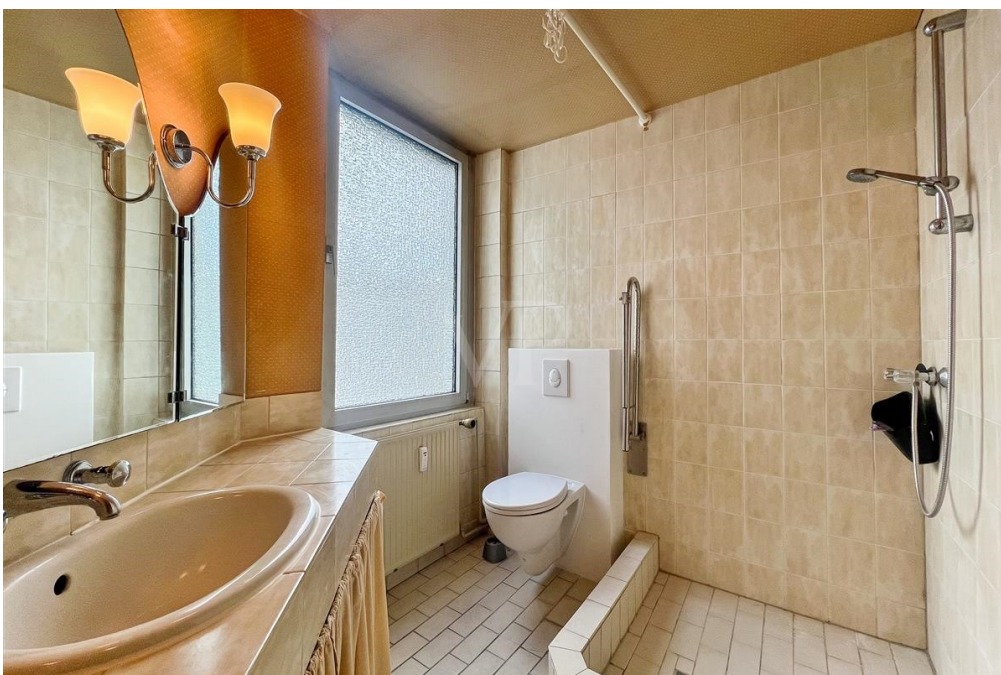
Objektnummer: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



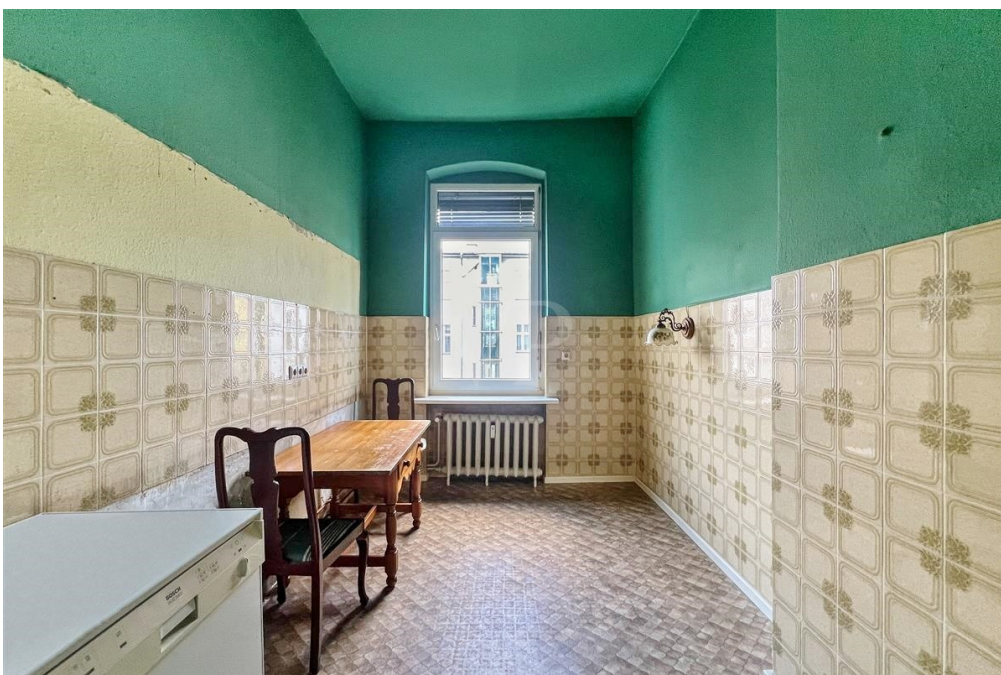
Objektnummer: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



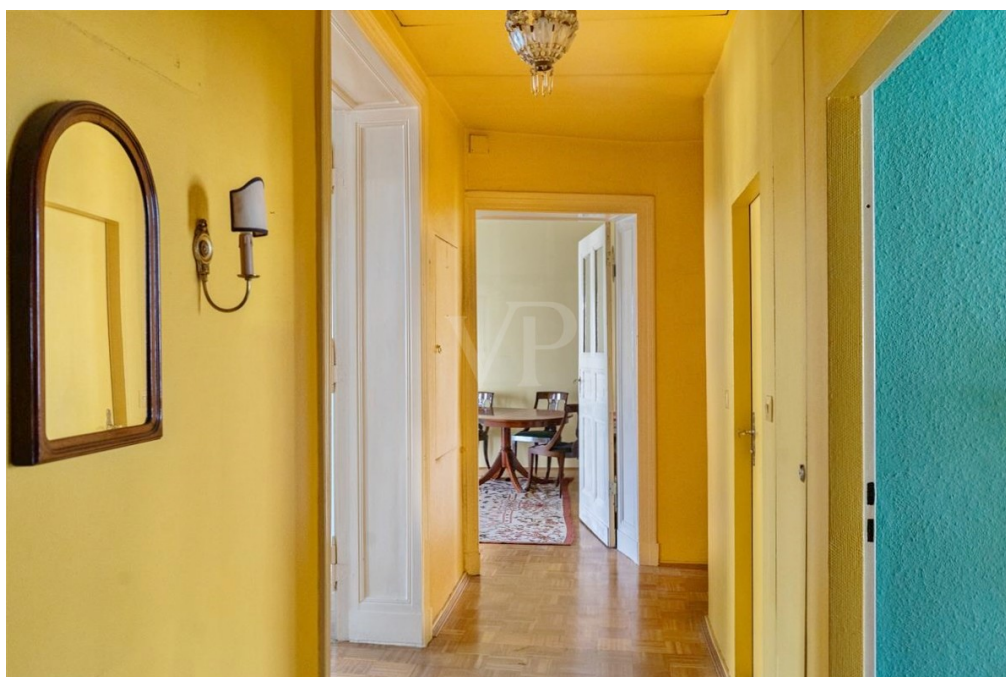
Objektnummer: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



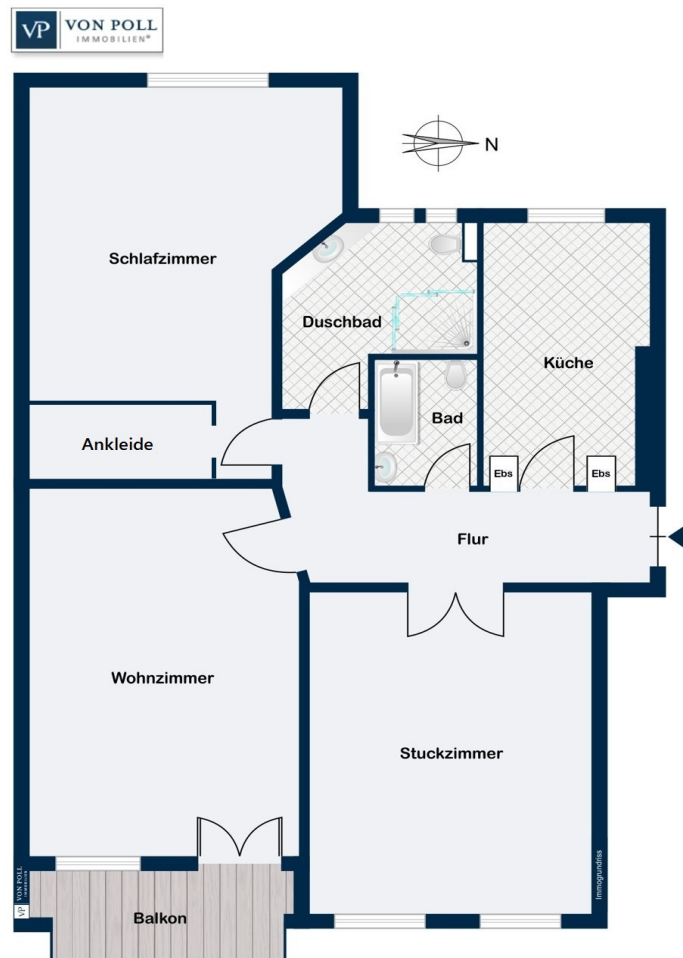
Objektnummer: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24176011 - 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: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ein erster Eindruck

In diesem ca. im Jahre 1900 erbauten Mehrfamilienhaus erwartet Sie im 3.OG des absolut ruhigen Gartenhauses und gleichzeitig oberster Etage diese großzügige 3-Zimmer Wohnung. Dabei erreichen Sie die Immobilie über ein geräumiges und gepflegtes Treppenhaus. Vom Flur aus sind alle Räume separat begehbar. Stauraum bieten die zwei kleinen Einbauschränke. Die Küche mit Platz für eine Essecke kann nach eigenen Vorlieben hergerichtet werden. Gegenüber befindet sich das große und prachtvolle, stuckverzierte Zimmer samt historischer Flügeltür. Dieses kann je nach Bedarf individuell als Arbeits-, Gäste- oder gar Schlafzimmer fungieren. Anliegend folgt das ca. 25 m² große Wohnzimmer mit Zugang zum gemütlichen Balkon von wo man einen weiten und offenen Blick ins Grüne genießt. Bei den vorhandenen zwei Bädern, zum einen mit einer Badewanne und zum anderen mit einem Duschbad mit Fenster versehen, besteht sicherlich Sanierungsbedarf. Abgerundet wird die Eigentumswohnung, die viel Potential bietet, mit einem weitflächigen Schlafzimmer, das auf Grund der Größe mit einer Ankleide bestückt ist. Ein Keller ist der Wohnung zugeordnet. Fahrradstellplätze befinden sich im Innenhof. Kalkulieren Sie ein wenig Investitionsbedarf wenn Sie aus dieser Altbauwohnung Ihr neues zu Hause machen möchten.

Objektnummer: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ausstattung und Details

- Küche mit Platz für Essecke
- Raufasertapeten
- Deckenhöhe größtenteils 3,50 m
- Decke im Flur und Tageslichtbad wurde abgehangen
- Stuck im Bürozimmer mit Kastenfenster und Gussheizkörper sowie einer Flügeltür
- Wohnzimmerdeckenhöhe 3,10 m (wurde ebenfalls leicht abgehangen) + zusätzliche Rigipswand auf Seite der Brandschutzmauer
- Mehrfach gesicherte Tür mit Schlössern und Metallplatten
- Stäbchenparkett
- Zwei Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Bad mit Badewanne im 70er Jahre Stil
- Duschbad mit Aluminiumfenster
- Balkon in Ostausrichtung
- Einbauschränk im SZ dient zur Abtrennung für begehbaren Kleiderschrank
- Kleine Einbauschränke im Flur
- Keller

Objektnummer: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf. Der beliebte Fasanenplatz der in unmittelbarer Nähe ist sowie der fußläufig zu erreichende und familienfreundliche Ludwigkirchplatz liegen einen Katzensprung entfernt. Für die direkte Anbindung an die beliebte Einkaufsmeile am Kudamm sowie zum Zoologischen Garten sorgt der quasi vor der Tür haltende 249er Bus. Die U-Bahn Spichernstraße mit den Linien U3 und U9 sowie der U-Bhf Hohenzollernplatz (U3) sind ebenfalls in wenigen Fußminuten zu erreichen. Wilmersdorf gilt vor allem als Wohnquartier. Um 1855 – rund 20 Jahre nach der Erschließung – begann die rasante Bebauung mit fünfgeschossigen, oft sehr eleganten und großbürgerlichen Mietshäusern. Neben den repräsentativen Altbauten aus der wilhelminischen Zeit mit großen Wohnungen und prunkvollen Fassaden und Aufgängen prägen auch viele Neubauten das Straßenbild. Die Lietzenburgstraße hat sich ihren guten Namen als Geschäftsstraße im Herzen von Wilmersdorf genauso wie die beliebte Güntzelstraße bis heute bewahrt. Am Verkehrsknotenpunkt Fehrbelliner Platz mit den Magistralen Hohenzollerndamm und Brandenburgische Straße sind große Verwaltungszentren angesiedelt. In den Seitenstraßen mischen sich Altbauten, 20er- und 30er-Jahre-Siedlungen sowie Nachkriegsbauten mit kleinen Grünflächen.

Objektnummer: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 171.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902. 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. 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. 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.

Objektnummer: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 Berlin – City-West

E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com