Berlin – Wilmersdorf

# Erdgeschosswohnung mit ca. 61 m² Ladengeschäft im Güntzelkiez

***Objektnummer: 23176030***

**KAUFPREIS:** 640.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 55,62 m² • **ZIMMER:** 4

**Objektnummer: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**


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

**Objektnummer: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 23176030 |
| Wohnfläche | ca. 55,62 m² |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 4 |
| Baujahr | 1909 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 640.000 EUR |
| Wohnung | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 117 m² |

**Objektnummer: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme |
| Wesentlicher Energieträger | FERN |
| Energieausweis gültig bis | 24.10.2027 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 120.00 kWh/m²a |

**Objektnummer: 23176030 - 10717 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: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

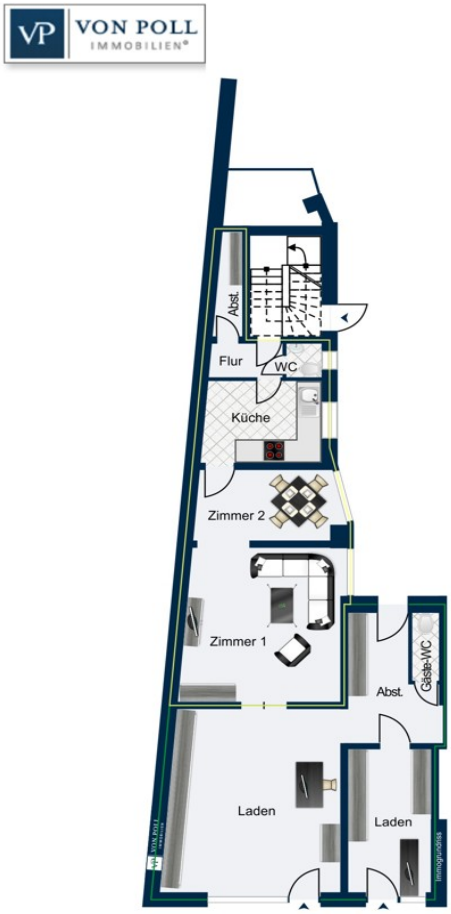
# Die Immobilie

**Objektnummer: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23176030 - 10717 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: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

# Ein erster Eindruck

Die von uns hier angebotene Immobilie vereint die Vorzüge von Wohn- und Gewerbeimmobilie perfekt. Der Laden im Erdgeschoss präsentiert sich mit seiner großen und charmanten Glasfront. Gelegen in einem bürgerlichen, 1900 erbauten Altbau. Die Immobilie umfasst insgesamt über 117 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bzw. Wohn- und Gewerbefläche. Die Räume sind ca. 3,50 Meter hoch. Es gibt ein Teileigentumsgrundbuch für die beiden zusammengelegten Gewerbeflächen, die auch einzeln genutzt werden können. Für die Wohnung im Hofbereich gibt es ein Wohnungsgrundbuch sowie einen separaten Eingang. Im vorderen Bereich des Objektes befinden sich die rund 61 Quadratmeter Gewerbefläche. Davon sind 2 Räume zur Straße gerichtet und haben jeweils eine eigene Eingangstür. Die Wohnung liegt zur Hofseite und ist mit original erhaltenem Dielenboden ausgestattet. Dieser Bereich kann bei Bedarf einzeln als Wohnung genutzt werden. Die Wohnung hat einen separaten Eingang und ist ca. 56 Quadratmeter groß. Im ursprünglichen Grundriss war es eine 1Zimmerwohnung mit geräumigem Küchenbereich. Aktuell ist ein Warmwasseranschluss vorhanden sowie WC und Abstellkammer. Zur Immobilie Laden 1 gehört außerdem ein Keller als Sondereigentum mit 28 m². Zugangsmöglichkeit direkt vom Ladenraum ist möglich. Das Sondereigentum Keller ist mit einem ähnlich großen Kellerraum im Sondernutzungsrecht verbunden und kann ebenfalls vom Kellereingang aus betreten werden. Die Immobilie eignet sich ideal für Gewerbetreibende mit Kundenkontakt, sowie Menschen die Wohnen und Arbeit verbinden möchten.

**Objektnummer: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

# Ausstattung und Details

- ca. 3,50 Meter hohe Decken
- Stuck
- gespachtelte Wände
- Parkettfußboden
- Moderne WC's
- Teeküche mit Warmwasseranschluss
- Separate Eingänge für alle Einheiten
- Kellerräume

**Objektnummer: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf in einer ruhigen Seitenstraße. Zum Ku'damm sind es nur wenige Minuten, der beliebte Ludwigkirchplatz liegt ebenfalls keine 500 Meter um die „Ecke“. 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 Uhlandstraße 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. In unmittelbarer Nähe befinden sich 3 U-Bahnstationen

**Objektnummer: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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: 23176030 - 10717 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