

Berlin - Wilmersdorf

# Grünblick & Großstadtflair: Ruhige Traumwohnung am Fasanenplatz in Wilmersdorf

Objektnummer: 24176005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 24176005 - 10719 Berlin - Wilmersdorf**

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

Objektnummer: 24176005 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24176005	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 111,75 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	15.04.2026	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Modernisierung / Sanierung	2017
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		

Objektnummer: 24176005 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	114.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.09.2026	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 24176005 - 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: 24176005 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176005 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176005 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176005 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176005 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER:

 Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**JÜRGEN RÜLCKE-RUNGE**  
Selbständiger Finanzierungsspezialist  
Dipl.-Kaufmann \* Immobilienökonom (ebs)

VON POLL FINANCE | Shop Berlin City West  
Pfalzburgerstraße 79 | 10719 Berlin  
T.: +49 (0)30 - 37 44 33 40 | M.: +49 (0)175 - 414 22 92  
juergen.ruelicke-runge@vp-finance.de

**WIR FINANZIEREN ALLES -  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- Rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24176005 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

Objektnummer: 24176005 - 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: 24176005 - 10719 Berlin - Wilmersdorf**

## **Ein erster Eindruck**

**Stilvolle Ruheoase am Fasanenplatz – Wohnen mit Blick ins Grüne in Bestlage Wilmersdorf**

In einer der begehrtesten Lagen Berlins, direkt am idyllischen Fasanenplatz in Wilmersdorf, erwartet Sie diese charmante Wohnung mit ganz besonderem Wohngefühl. Eingebettet in eine ruhige, gepflegte Straße und mit einem wunderschönen Blick ins Grüne bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus urbanem Leben und entspannter Rückzugsmöglichkeit.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die helle und freundliche Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen einen beruhigenden Ausblick auf gewachsene Bäume – ein echtes Highlight mitten in der City. Die Räume wirken offen und einladend und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für modernes Wohnen. Man gelangt barrierefrei mit dem Lift auf Wohnungsebene.

Ein besonderes Plus ist der lichtdurchflutete Bereich mit Wintergartencharakter, der sich ideal als Essplatz, Homeoffice oder gemütliche Leseecke nutzen lässt. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit die Nähe zur Natur und eine außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf Lage, Ruhe und Lebensqualität legen. Die Umgebung rund um den Fasanenplatz zählt zu den exklusivsten Wohnlagen der City-West. Charmante Altbauten, kleine Cafés, gehobene Restaurants und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten prägen das Umfeld. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung sowie kurzen Wegen zum Kurfürstendamm und in den Tiergarten.

**Fazit:**

Eine seltene Gelegenheit für alle, die zentrales Wohnen mit Ruhe, Grünblick und stilvollem Ambiente verbinden möchten.

**Objektnummer: 24176005 - 10719 Berlin - Wilmersdorf**

## **Ausstattung und Details**

- **Granitfliesen**
- **Einbauküche**
- **guter Wohnungsschnitt mit Erker-Ausblick auf den Fasanenplatz**
- **1. Schlafzimmer mit Durchgang zum Badezimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**
- **2. Schlafzimmer mit Durchgang zum Badezimmer**
- **Kellerraum**
- **Tiefgaragenstellplatz als Duplex-Stellplatz**

**Objektnummer: 24176005 - 10719 Berlin - Wilmersdorf**

## **Alles zum Standort**

Im Herzen Berlins besticht Wilmersdorf durch seine zeitlose Eleganz und etablierte Wohnqualität. Dieses exklusive Viertel im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf vereint urbanen Komfort mit einer ruhigen, kultivierten Atmosphäre. Die ausgewogene demografische Struktur und die gepflegte Infrastruktur schaffen ein Umfeld, das sowohl diskrete Privatsphäre als auch lebendige Nachbarschaftskultur bietet. Wilmersdorf ist ein Refugium für jene, die das Besondere suchen – ein Ort, an dem Tradition und modernes Lebensgefühl harmonisch verschmelzen.

Die unmittelbare Umgebung verwöhnt mit einer Vielzahl exquisiter Genuss- und Kulturangebote. Feinschmecker finden in renommierten Restaurants und stilvollen Bars wie der F37 Berlin Weinbar & Kunstgalerie oder dem Meraki kulinarische Höhepunkte nur wenige Schritte entfernt – jeweils in nur einer bis zwei Minuten zu Fuß erreichbar. Kulturinteressierte genießen das nahegelegene Haus der Berliner Festspiele sowie die intime Atmosphäre der Bar jeder Vernunft, die beide in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar sind und ein vielfältiges Programm erlesener Veranstaltungen bieten. Für erholsame Momente laden die grünen Oasen wie die Gerhart-Hauptmann-Anlage und der Friedrich-Hollaender-Platz zum entspannten Verweilen ein, nur wenige Gehminuten entfernt. Die exzellente medizinische Versorgung mit spezialisierten Ärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe garantiert ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend: In nur fünf Minuten erreichen Sie die U-Bahn- und S-Bahn-Station Spichernstraße, die Sie schnell und bequem mit dem gesamten Berliner Stadtgebiet verbindet.

Für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität, Kultur und erstklassige Lebensqualität schätzen, bietet diese Lage in Wilmersdorf eine unvergleichliche Symbiose aus urbanem Flair und privatem Rückzugsort. Hier verschmelzen Prestige und Lebenskunst zu einem Wohngefühl der Extraklasse, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

**Objektnummer: 24176005 - 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](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**