

Berlin - Wilmersdorf

# Provisionsfrei für den Käufer - Luxus-Einheiten, lichtdurchflutet und perfekt proportioniert auf je ca 56m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24136008



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

**KAUFPREIS: 569.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 24136008 - 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: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24136008	Kaufpreis	569.000 EUR
Wohnfläche	ca. 56,4 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	3	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2024		

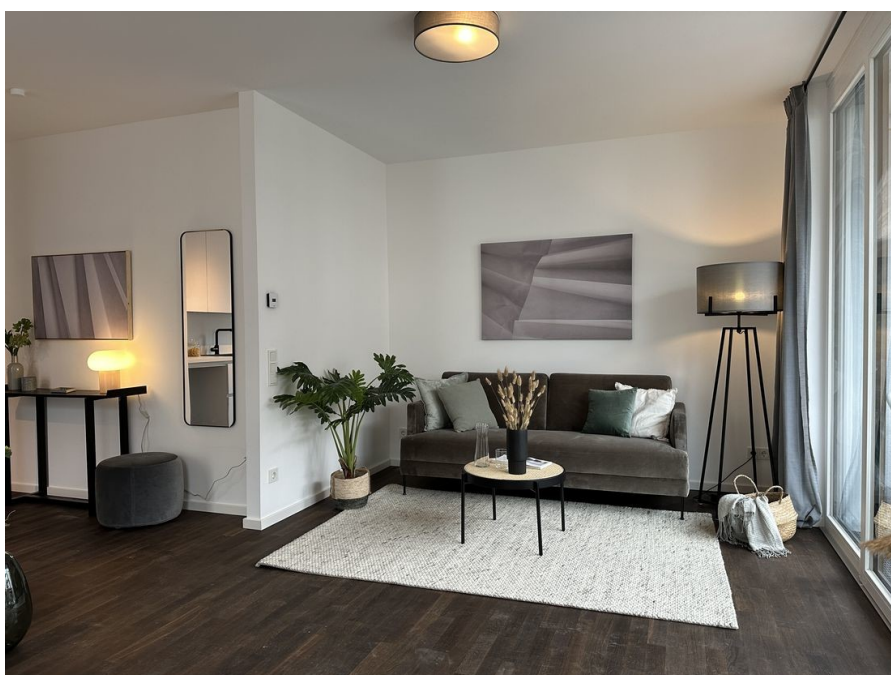
Objektnummer: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	81.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.03.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



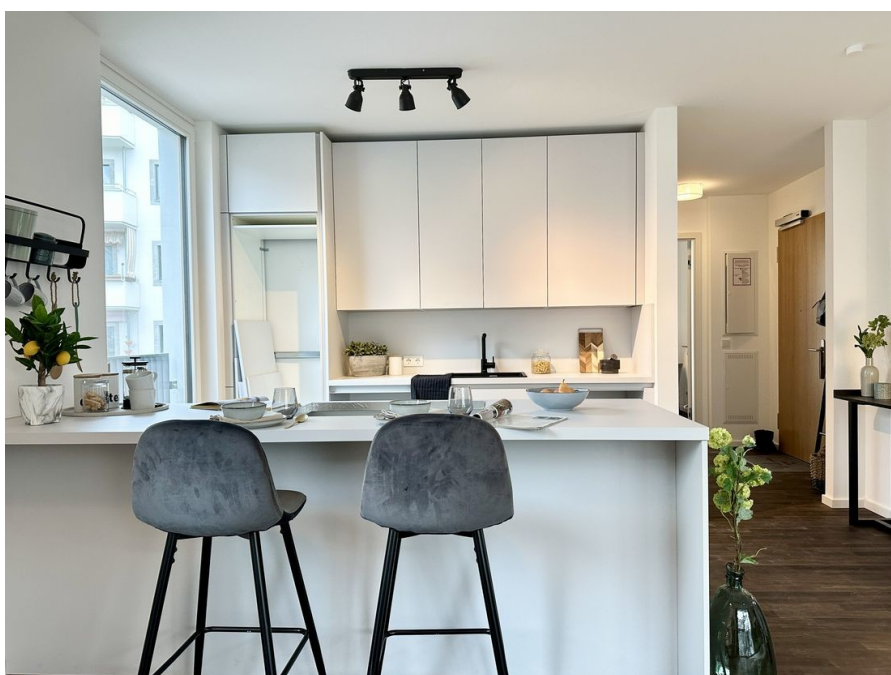
Objektnummer: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



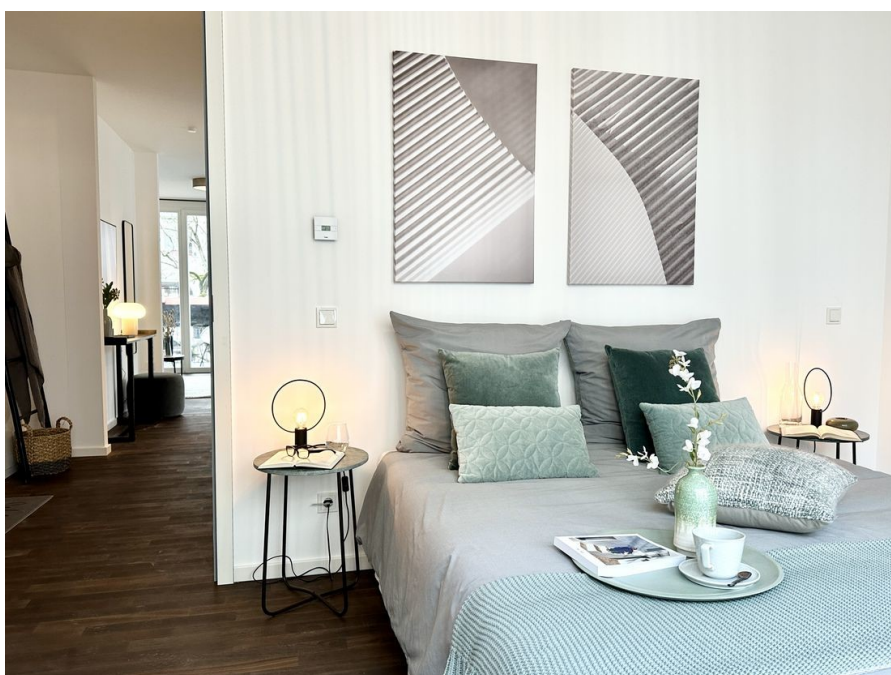
Objektnummer: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



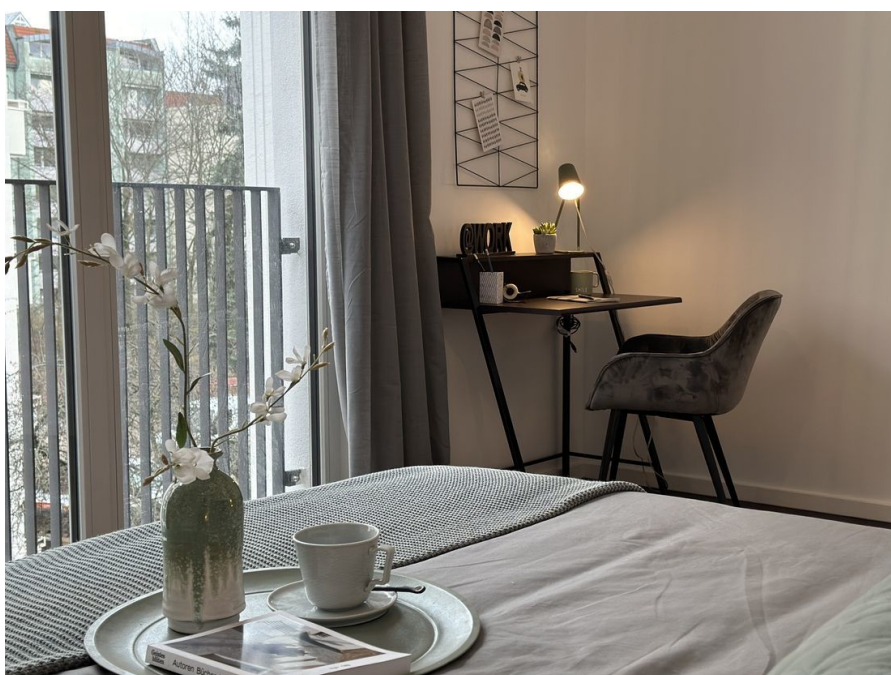
Objektnummer: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie

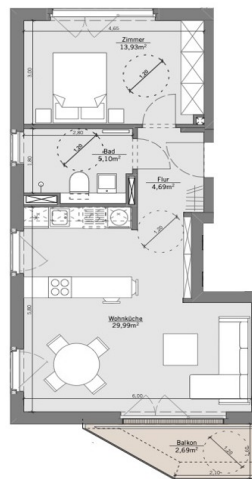


Objektnummer: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf

# Grundrisse

**NS50**  
Nassauische Straße 50a  
10717 Berlin

hiliigarchitekten



**WE 05 Barrierefrei**  
3.OG

Wohnfläche  
+ 50% (Balkon)

M 1:100

Stand: 25.10.2023

= 53,71 m<sup>2</sup>  
= 56,40 m<sup>2</sup>

**hiliigarchitekten**  
Thomas Hiliig Architekten GmbH  
Waldemarstr. 37A | 10999 Berlin  
T +49(0)30 4000 4768 | F +49(0)30 4000 4769  
info@hiliig-architekten.de



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: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese moderne Neubauwohnung im begehrten Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf lässt keine Wünsche offen! Fertiggestellt 2024, bietet sie auf großzügigen 56,4 m<sup>2</sup> und 2 Zimmern zeitgemäßen Komfort und urbanen Lifestyle.**

**Die Wohnung besticht durch ihr modernes Design und die hochwertige Ausstattung, die jedem Raum eine luxuriöse Note verleiht. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine einladende Atmosphäre, während ein Balkon einen herrlichen Ausblick und die Möglichkeit zur Entspannung im Freien bietet.**

**Die moderne, voll ausgestattete Küche lädt zum Kochen ein, während das stilvolle Bad mit geräumiger Walk-in-Shower und modernen Armaturen Komfort und Eleganz vereint. Jeder Bereich des Apartments ist sorgfältig gestaltet, um höchsten Wohnkomfort und modernen Luxus zu bieten.**

**Die Wohnung verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an die S-Bahn-Ringlinie und die U-Bahnlinie U3, die maximale Flexibilität und Mobilität in der Stadt ermöglicht.**

**Objektnummer: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## **Ausstattung und Details**

- praktische Raumaufteilung
- Deckenhöhe mindestens 2,60 m
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Mehrschicht-Eichenparkett
- Obergeschosswohnungen mit Balkon
- Erdgeschosswohnung mit Terrasse
- bodentiefe Fenster an Balkonen und Terrassen
- elektrische Stoffmarkisen an den Balkonen
- energieeffiziente Holzfenster mit Mehrfachverglasung
- weiße Zimmertüren mit Holzzargen
- Wohnungseingangstüren Klasse RC 2 in Eichenoptik
- Klingel-/Gegensprechanlage mit Video
- Walk-in-Dusche mit Rainshower-System
- Badkeramik von Geberit
- Decken LED-Spots im Bad
- italienische Badfliesen aus Feinsteinzeug
- Aufzug
- Kinderspielplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung mit dem Nachbarobjekt
- optional erwerbbarer Parkplätze im Innenhof
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum mit E-Bike-Ladestation
- Fassade mit Vollwärmeschutz und Kammputz
- wärme gedämmtes Flachdach mit extensiver Begrünung
- abschließbarer Müllplatz
- ein Kellerabteil pro Einheit mit Stromanschluss

**Objektnummer: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## **Alles zum Standort**

**Dieses Gebäude liegt im Stadtteil Wilmersdorf in Berlin. Das Gebiet zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebäuden, Restaurants, Cafés und kleinen Geschäften aus, die eine lebendige und zugleich ruhige Nachbarschaft bieten. Die Architektur in dieser Gegend ist vielfältig und reicht von Altbauten mit Stuckverzierungen bis zu modernen Wohnanlagen. Die Straße ist von Bäumen gesäumt und bietet eine angenehme Atmosphäre zum Spaziergehen.**

**In der Nähe befinden sich mehrere Grünflächen und Parks, die zu Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren U-Bahn- und Buslinien in unmittelbarer Umgebung, die eine schnelle und bequeme Verbindung zu anderen Teilen Berlins ermöglichen.**

**Die Umgebung ist familienfreundlich und bietet verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten und Schulen. Zudem gibt es eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen, die das Leben in dieser Gegend besonders attraktiv machen.**

**Objektnummer: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## **Weitere Informationen**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 4.3.2034.**

**Endenergieverbrauch beträgt 81.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.**

**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**Objektnummer: 24136008 - 10717 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)**