

Berlin - Wilmersdorf

# Wundervolle Altbau Wohnung - kürzlich saniert - Auf Anfrage

Objektnummer: 26176016A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26176016A - 10713 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: 26176016A - 10713 Berlin - Wilmersdorf**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26176016A</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>575.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 66 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1905</b>		

Objektnummer: 26176016A - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	144.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.10.2028	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 26176016A - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176016A - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176016A - 10713 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: 26176016A - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



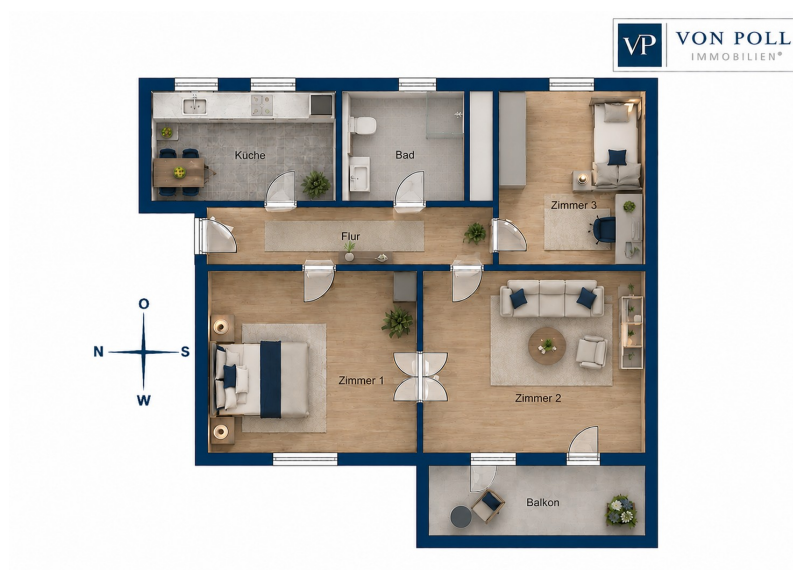
Objektnummer: 26176016A - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176016A - 10713 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: 26176016A - 10713 Berlin - Wilmersdorf**

## **Ein erster Eindruck**

**Stilvoll sanierte Altbauwohnung mit besonderem Charme und hochwertiger Ausstattung. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, elegante historische Details und eine harmonische Verbindung aus klassischer Architektur und modernem Wohnkomfort schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente.**

**Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Materialien sowie eine geschmackvolle Gestaltung von Küche und Bad. Ein Balkon mit angenehmer Aussicht ergänzt das attraktive Gesamtbild.**

**Weitere Informationen, Bilder und Unterlagen erhalten Sie gerne im Rahmen einer diskreten Vermarktung auf Anfrage.**

**Objektnummer: 26176016A - 10713 Berlin - Wilmersdorf**

## **Ausstattung und Details**

Diese stilvoll sanierte Altbauwohnung vereint den unverwechselbaren Charme historischer Architektur mit zeitloser Eleganz und modernstem Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten beeindrucken die aufwendig restaurierten Originaldielen, die sich durch die Wohnräume ziehen und gemeinsam mit den kunstvoll aufgearbeiteten Flügeltüren sowie den historischen Beschlägen eine Atmosphäre schaffen, die heute nur noch selten zu finden ist. Die großzügige Raumhöhe, prachtvolle Stuckelemente und große Fensterflächen verleihen den Räumen eine beeindruckende Weite und ein außergewöhnliches Lichtgefühl. In Küche und Bad setzen hochwertige italienische Ornamentfliesen stilvolle Akzente und unterstreichen den besonderen Charakter der Wohnung.

Das Badezimmer wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und bietet eine exklusive Ausstattung mit freistehendem Waschbecken, maßgefertigtem Spiegel, Regendusche, edlen Armaturen, sowie indirekter Beleuchtung und ausgewählten Eichenholz-Elementen.

Auch technisch präsentiert sich die Wohnung auf höchstem Niveau: Neue Elektrik, elegante Schalter- und Steckdosenserien in Schwarz, wandintegrierte Multimedia-Lösungen sowie moderne Designheizkörper sorgen für Komfort und Ästhetik gleichermaßen. Die Beheizung erfolgt effizient über Fernwärme.

Besonderes Highlight ist der Balkon mit seinem freien Blick über die begrünten Dächer der Stadt und seiner attraktiven Westausrichtung – ein idealer Ort für entspannte Abendstunden in der Sonne.

Eine seltene Kombination aus historischer Substanz, hochwertiger Sanierung und diskretem Luxus in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins.

**Objektnummer: 26176016A - 10713 Berlin - Wilmersdorf**

## **Alles zum Standort**

Diese wundervolle Altbauwohnung im begehrten Berliner Ortsteil Wilmersdorf vereint ruhiges, gewachsenes Wohnen mit einer ausgezeichneten innerstädtischen Lage. Geprägt von gepflegten Altbauten, begrüntem Straßenzügen und einer gewachsenen Nachbarschaft bietet die Umgebung ein hochwertiges Wohnumfeld mit angenehmer Zurückgezogenheit – und gleichzeitig direkter Anbindung an das urbane Leben der Hauptstadt.

Nur wenige Gehminuten entfernt eröffnet der Volkspark Wilmersdorf großzügige Grün- und Freizeitflächen. Ob Joggen, Spaziergänge oder entspannte Stunden im Grünen – dieser Park zählt zu den beliebtesten Erholungsorten im Berliner Westen. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche kleinere Grünanlagen und charmante Plätze in der direkten Umgebung.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Entlang der Berliner Straße sowie rund um den Fehrbelliner Platz finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen, Kitas und medizinische Versorgung sind in hoher Dichte vorhanden, was die Lage besonders für Familien und anspruchsvolle Stadtbewohner attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Über die nahegelegenen U-Bahn-Stationen am Fehrbelliner Platz (U3, U7) sowie Blissestraße ist eine schnelle Verbindung in alle Teile Berlins gewährleistet. Zudem ermöglicht die Nähe zur Stadtautobahn A100 eine zügige Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine seltene Kombination aus urbaner Lebensqualität, ruhiger Wohnatmosphäre und exzellenter Infrastruktur aus – ein Standort, der sowohl durch seine Beständigkeit als auch durch seine nachhaltige Attraktivität überzeugt.

**Objektnummer: 26176016A - 10713 Berlin - Wilmersdorf**

## Weitere Informationen

**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: 26176016A - 10713 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)**