

Berlin - Wilmersdorf

Elegante Erdgeschosswohnung mit Sicherheitsplus und sehr großem Balkon

Objektnummer: 26176006



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149,13 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26176006 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

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

Objektnummer: 26176006 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26176006	Kaufpreis	1.390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 149,13 m ²	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26176006 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	65.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.08.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26176006 - 10707 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: 26176006 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176006 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176006 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



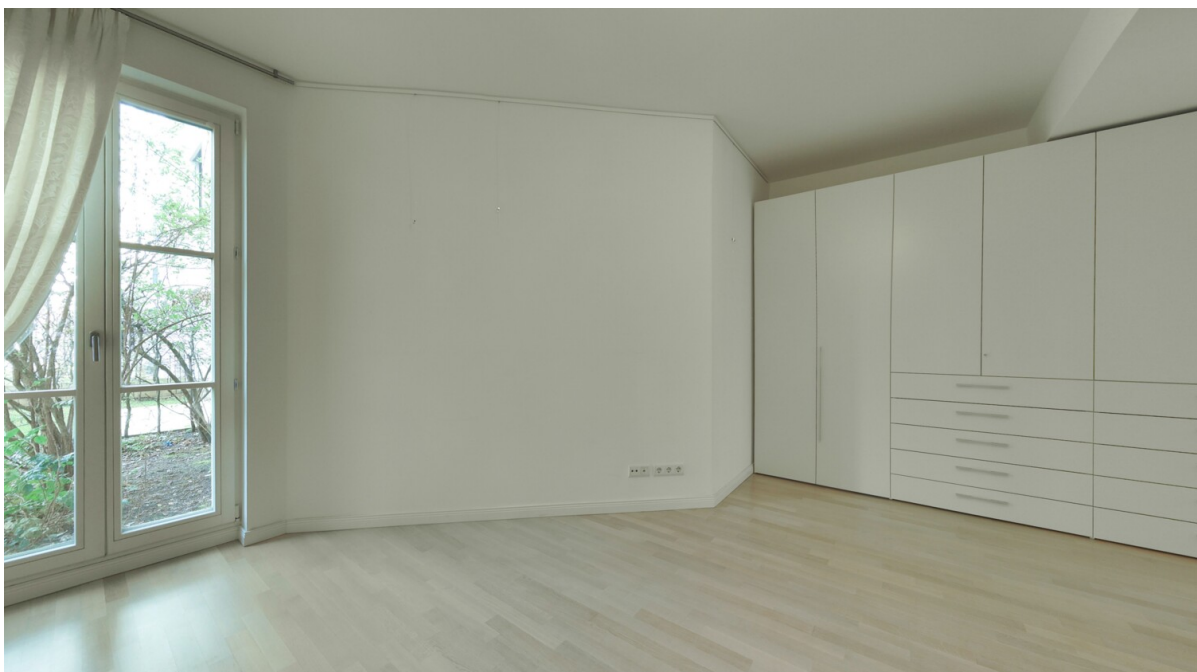
Objektnummer: 26176006 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176006 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26176006 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

Objektnummer: 26176006 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2013 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 149,13 m² und bietet Ihnen ein stilvolles Zuhause mit gehobener Ausstattungsqualität. Die Wohnung verfügt insgesamt über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer.

Die großzügige Grundfläche und der durchdachte Grundriss schaffen ein angenehmes und entspanntes Wohnambiente.

Durch die Raumhöhe von 2,80 Metern erhalten alle Zimmer ein luftiges und großzügiges Raumgefühl. Für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt die moderne Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung für angenehme Temperaturen sorgt. Die großflächigen Fenster sind mit Dreifachverglasung ausgestattet und garantieren ausgezeichneten Schall- und Wärmeschutz. Für Ihre Sicherheit sind Roto-Sicherheitsbeschläge an sämtlichen Fenstern installiert. Zusätzlich ist die Wohnung mit einer Einbruchmeldeanlage ausgestattet sowie einem Wertschutzschrank, der sich besonders für persönliche Wertgegenstände anbietet.

Die zwei Badezimmer überzeugen durch hochwertige Ausstattung: Glasdusche, Handtuchheizkörper und eine Badewanne bieten Ihnen maximalen Komfort. Damit sind sowohl schnelle Erfrischungen als auch entspannende Bäder möglich. Darüber hinaus befindet sich im 2. Badezimmer eine Miele Waschmaschine sowie einen Miele Trockner, die im Alltag für zusätzlichen Komfort sorgen.

Die Einbauküche der Marke Küchenwerk mit Geräten von Miele lässt für den anspruchsvollen Koch keine Wünsche offen.

Praktische Details finden sich in allen Räumen: Galerieschienen erleichtern das stilvolle Aufhängen von Bildern und Kunstwerken nach Ihren Vorlieben, während Gardinenschienen für eine flexible und elegante Fensterdekoration sorgen. Im Schlafzimmer wurde ein hochwertiger Einbauschränk der Marke Hülsta integriert, der Ihnen großzügigen Stauraum bietet und sich optimal in das Raumkonzept einfügt.

Für Ihr Fahrzeug steht ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der das Parken deutlich erleichtert. Zusätzlich ist die Wohnung mit einem Parkettboden ausgestattet, der nicht nur durch seine Optik, sondern auch durch seine Langlebigkeit überzeugt.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und spricht mit ihrer modernen Ausstattung und hochwertigen Details besonders Interessenten an, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Dieses Angebot bietet Ihnen die

Möglichkeit, Wohnen und Wohlbefinden auf hohem Niveau zu erleben.

Objektnummer: 26176006 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

Ausstattung und Details

- Parkettfußboden und Fußbodenheizung
- 3fach-Verglasung
- Deckenhöhe 2,80 Meter
- Badezimmer mit Glasduschen und Handtuchheizkörper
- Einbauküche der Fa. Küchenwerk mit Miele-Geräten
- Miele Waschmaschine und Trockner
- Einbauschränk im Schlafzimmer der Fa. Hülsta
- Sicherheitsbeschläge an allen Fenstern
- Eingebauter Safe
- Alarmanlage
- Galerie-/ und Gardinenschienen

Objektnummer: 26176006 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

Alles zum Standort

Wilmersdorf besticht durch seine hohe Lebensqualität und eine stabile Bevölkerungsstruktur, die besonders Ruhe und Sicherheit vermittelt. Die zentrale Lage in der Metropole, kombiniert mit einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele. Die Nähe zu renommierten Straßen wie dem Kurfürstendamm unterstreicht den gehobenen Charakter des Viertels, während das ausgewogene demografische Bild für ein harmonisches und gepflegtes Wohnumfeld sorgt. Wilmersdorf bietet somit eine ideale Symbiose aus urbanem Komfort und behaglicher Gelassenheit.

Der Stadtteil Wilmersdorf zeichnet sich durch seine etablierte und vielfältige Gemeinschaft aus. Die internationale Offenheit verleiht dem Viertel zudem eine weltoffene Atmosphäre. Eingebettet im wohlhabenden Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, präsentiert sich Wilmersdorf als ein Refugium für alle Generationen, die Wert auf ein sicheres und gepflegtes Umfeld legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Einrichtungen, die den Alltag angenehm und sorgenfrei gestalten. Im Bereich Gesundheit befinden sich zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte sowie Apotheken in nur wenigen Gehminuten Entfernung, etwa die Zahnarztpraxis Wenzel & Vandr  in 2 Minuten Fußweg oder die Saint Charles Apotheke in 4 Minuten. Für weiterführende medizinische Betreuung stehen renommierte Kliniken wie die Avicenna Klinik in etwa 9 Minuten zu Fuß zur Verfügung. Die Nähe zu Grünflächen und ruhigen Parks lädt zu entspannenden Spaziergängen ein und fördert das Wohlbefinden. Darüber hinaus ist Wilmersdorf hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: So erreichen Sie die U-Bahn-Station Konstanzer Straße in nur 7 Minuten zu Fuß und die Station Adenauerplatz in 9 Minuten, was eine bequeme Mobilität ohne eigenen Pkw ermöglicht.

Besonders für Senioren, die Wert auf Komfort, Sicherheit und eine angenehme Lebensqualität legen, ist Wilmersdorf ein idealer Wohnort. Die Kombination aus einem ruhigen, gepflegten Umfeld, exzellenter medizinischer Versorgung und optimaler Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer erstklassigen Wahl für ein entspanntes und sorgenfreies Leben im Herzen Berlins.

Objektnummer: 26176006 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

Sonstige Angaben

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: 26176006 - 10707 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com