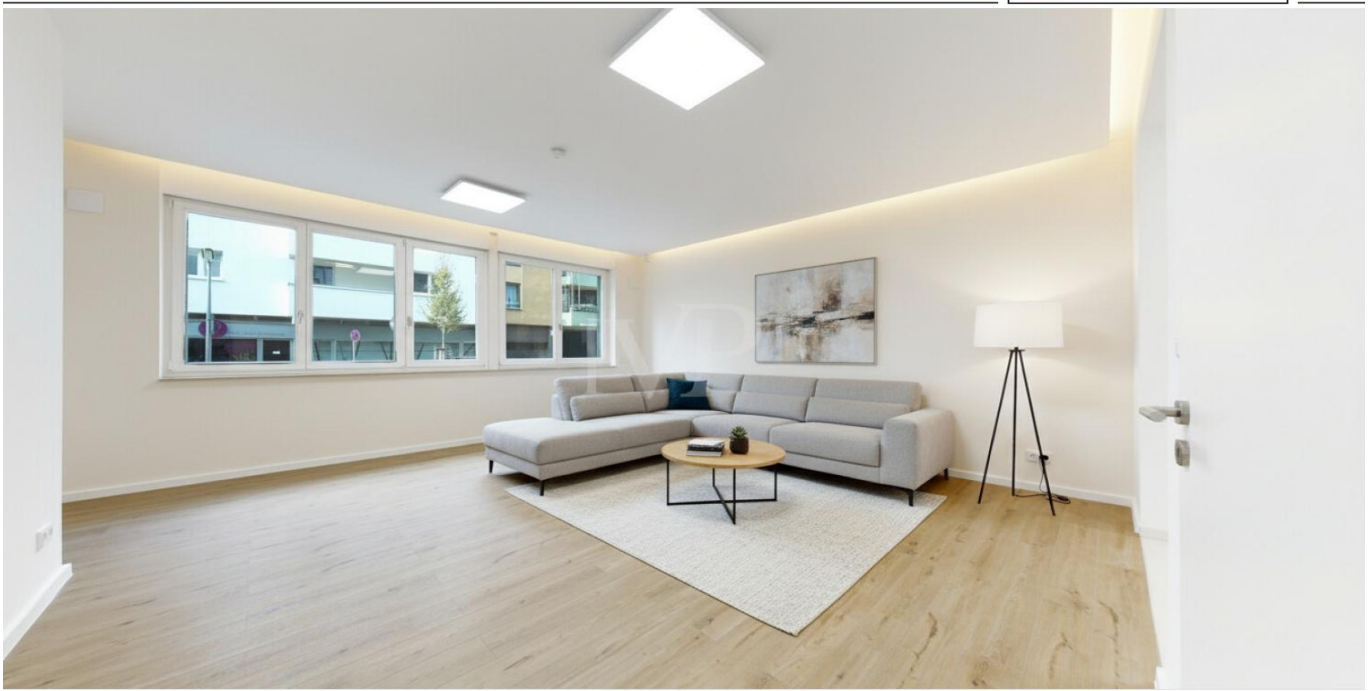


Berlin - Wilmersdorf

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung

Objektnummer: 25176044



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 615.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,57 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25176044 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

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

Objektnummer: 25176044 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25176044	Kaufpreis	615.000 EUR
Wohnfläche	ca. 77,57 m ²	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	2		
Baujahr	2014		
		Modernisierung / Sanierung	2025
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25176044 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	76.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.02.2035	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25176044 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



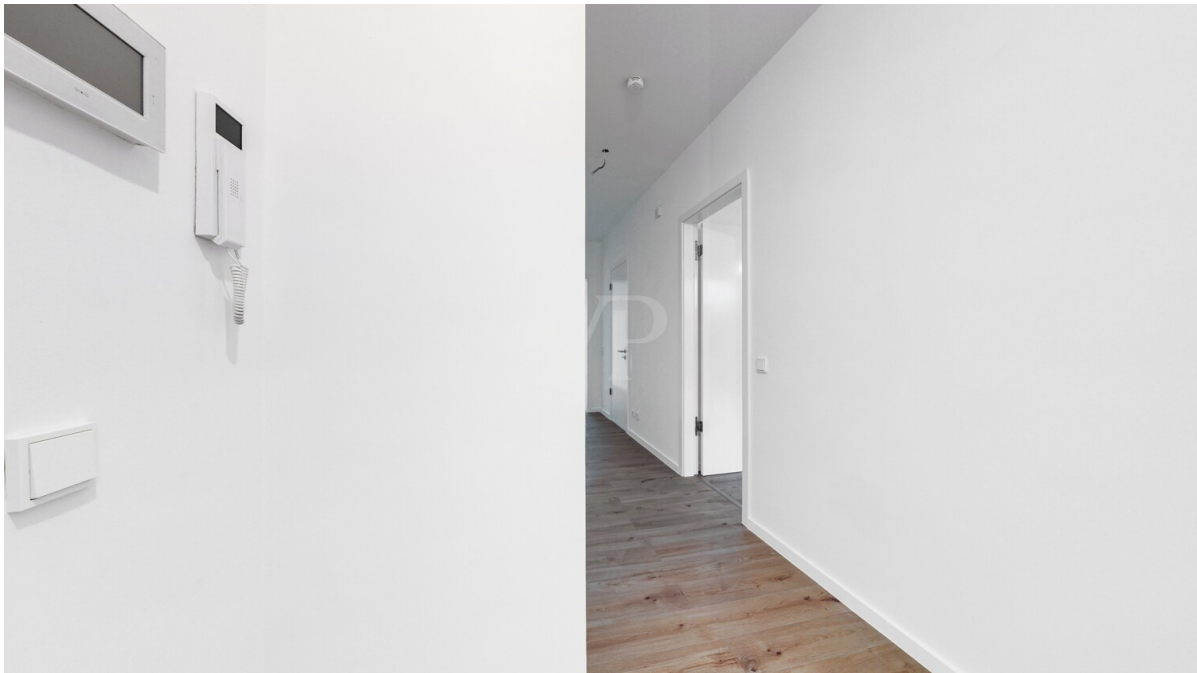
Höchstnote für
**von Poll Immobilien
City-West**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25176044 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176044 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176044 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176044 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

Die Immobilie



F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

Objektnummer: 25176044 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

Ein erster Eindruck

Diese moderne Hochparterre-Wohnung vereint durchdachtes Design mit zeitgemäßem Wohnkomfort und überzeugt durch ihren neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von etwa 78 m² bietet diese Immobilie ein großzügiges Raumgefühl und eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder Berufspendler.

Die Wohnung zeichnet sich durch einen klar strukturierten Grundriss aus. Über die zentral gelegene Diele sind alle Räume bequem zugänglich. Das geräumige Wohn- und Esszimmer bietet viel Platz für individuelle Einrichtungsideen und öffnet sich zu großen Fensterflächen, die für eine angenehme Lichtatmosphäre sorgen. Der angrenzende Kochbereich ist offen gestaltet und für eine hochwertige Einbauküche vorbereitet. Die Abbildung zeigt ein Einrichtungsbeispiel.

Das Schlafzimmer schafft eine ruhige Rückzugsmöglichkeit und überzeugt durch einen durchdachten Schnitt. Zwei modern gestaltete Badezimmer stehen zur Verfügung – eins als Duschbad und das andere en Suite mit Badewanne, jeweils mit WC. Beide Bäder verfügen jeweils über stilvolle Sanitärobjekte, ausgewählte Fliesen und einen zeitgemäßen Look. Der Ausgang zur Gartenterrasse ist vom Schlafzimmer möglich.

Die Wohnräume sind mit edlem Bodenbelag versehen, während elegante Fliesen die Sanitärbereiche abrunden. Die in der gesamten Wohnung integrierte Fußbodenheizung schafft ein behagliches Raumklima. Sämtliche Fenster verfügen über moderne Isolierverglasung und bieten zusätzlich elektrisch bedienbare Rollläden.

Im Rahmen der umfassenden Modernisierung im Jahr 2025 wurden sämtliche Oberflächen, Technik und Ausstattung erneuert. Hochwertige Innentüren sowie fein

abgestimmte Wand- und Bodenmaterialien unterstreichen die hochwertige Gestaltung der Wohnung.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Optional besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz in der dazugehörigen Tiefgarage zu erwerben oder anzumieten. Ein moderner Aufzug steht für das ganze Haus zur Verfügung und erleichtert den Zugang zu sämtlichen Etagen.

Diese neuwertige und bezugsfertige Wohnung eignet sich hervorragend für Menschen, die Wert auf zeitgemäßes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine zentrale Lage legen. Überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von den Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25176044 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

Ausstattung und Details

- Parkettfußboden
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- HWR mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer en Suite mit Badewanne und Dusche
- Gästebad mit Dusche
- Zugang zum Garten vom Schlafzimmer
- offener Küchenbereich
- Kellerraum

Objektnummer: 25176044 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

Alles zum Standort

Das im Jahr 2014 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Schulen, medizinische Versorgung und Freizeitangebote sind schnell zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung sorgt für flexible Mobilität in Richtung Stadtzentrum und Umland.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage von Charlottenburg-Wilmersdorf. Zum Ku'damm sind es nur wenige Fußminuten, der beliebte Ludwigkirchplatz liegt ebenfalls keine 50 Meter um die „Ecke“.

Charlottenburg-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.

In unmittelbarer Nähe zum Ludwigkirchplatz gelegen, bietet diese Wohnung eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Trotz der urbanen Lage bietet die Umgebung aber auch zahlreiche Grünflächen, die zur Erholung einladen.

Ebenfalls erwähnenswert ist die perfekte Anbindung an das Umland, den Wannsee und Potsdam. Mit der nahen U-Bahn-Station geht es bei Bedarf schnell zum KaDeWe am Wittenbergplatz oder auch in die andere Richtung zur U-Station Krumme Lanke. Von hier geht es dann direkt zu dem nahegelegenen Schlachtensee bzw. der Krumme Lanke in den Grunewald.

Objektnummer: 25176044 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 76.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25176044 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com