

Berlin - Wilmersdorf

# Erstbezug - Traumhafte Altbau Wohnung - Hochwertig saniert - Provisionsfrei

Objektnummer: 26176016

# 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

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

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

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

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

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26176016</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>575.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 66,2 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>saniert</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1905</b>		

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

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieinformation</b>	<b>Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</b>

Objektnummer: 26176016 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176016 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176016 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176016 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



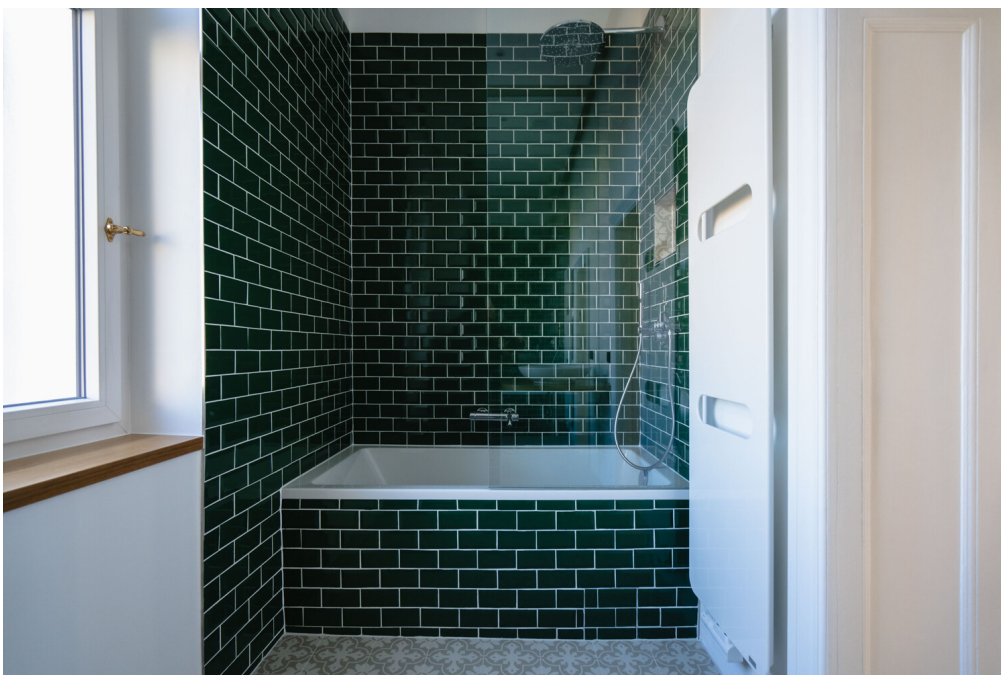
Objektnummer: 26176016 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



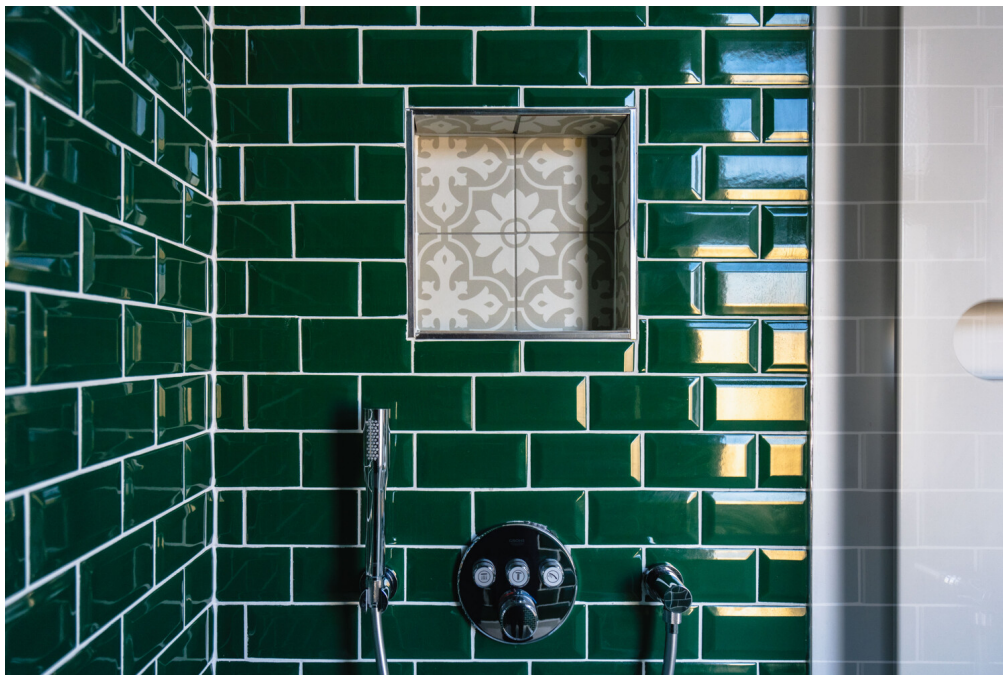
Objektnummer: 26176016 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176016 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176016 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176016 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176016 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176016 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176016 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176016 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



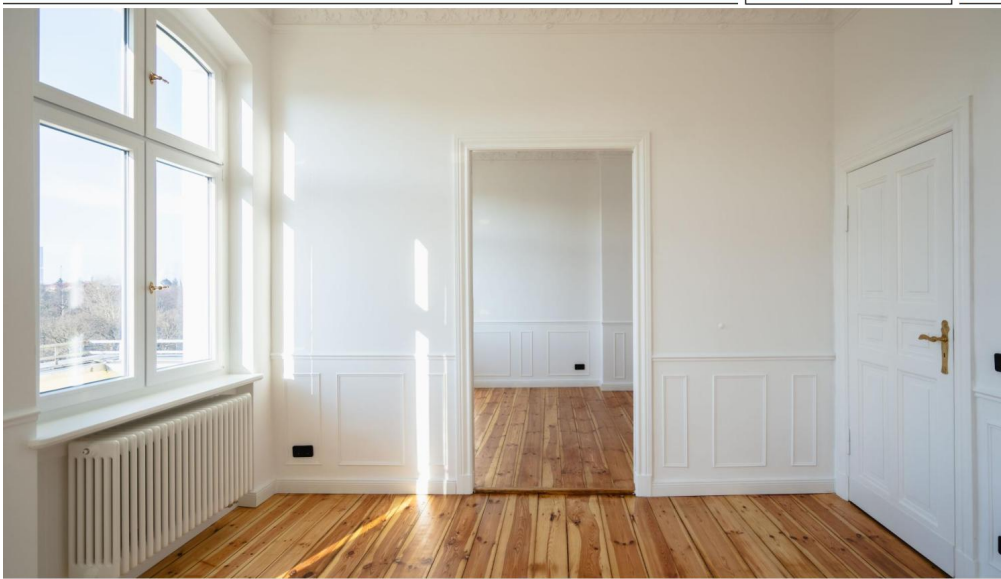
Objektnummer: 26176016 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176016 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



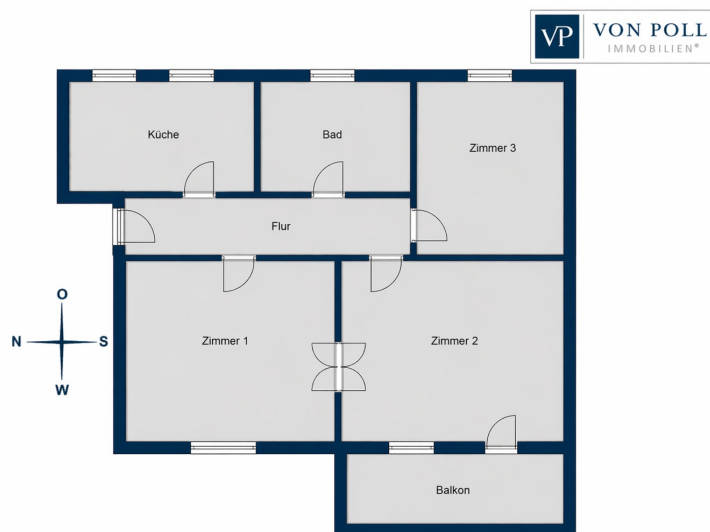
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
City-West**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

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

## **Ein erster Eindruck**

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines repräsentativen Eckhauses aus der Gründerzeit (ca.1905) und vereint klassische Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Der durchdachte Grundriss mit drei separat begehbaren Zimmern schafft eine klare Raumstruktur und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 66m<sup>2</sup> – ideal für anspruchsvolles Wohnen oder Arbeiten.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird die besondere Großzügigkeit spürbar: Deckenhöhen von ca. 3,40 Metern, große Fensterflächen und die Ost-West-Ausrichtung sorgen für ein außergewöhnlich helles und luftiges Raumgefühl.

Sämtliche Wohnräume sind mit aufwendig gegossenem Deckenstuck sowie eleganten Stuckleisten an den Wänden versehen, die den historischen Charakter stilvoll unterstreichen.

Die originalen, aufgearbeiteten Dielenböden wurden schwellenlos restauriert und verleihen den Räumen eine warme, authentische Ausstrahlung.

Das Herzstück der Wohnung bilden die beiden straßenseitigen Zimmer, die durch eine klassische Flügeltür miteinander verbunden sind.

Diese architektonische Besonderheit ermöglicht sowohl offene Wohnkonzepte als auch eine flexible Trennung der Räume. Große Fensterflächen eröffnen weite, unverbaute Ausblicke über die Dächer Berlins und schaffen eine besondere Wohnqualität mit viel Licht und Weite.

Die Küche setzt mit hochwertigen Materialien und sorgfältig ausgewählten Details einen eigenständigen gestalterischen Akzent. Italienische Ornamentfliesen auf dem Boden treffen auf stilvolle Wandgestaltung und schaffen ein harmonisches Gesamtbild mit Charakter. Zwei Fenster sorgen auch hier für eine angenehme Belichtung und unterstreichen die freundliche Atmosphäre.

Das Badezimmer wurde als individuelles Designobjekt konzipiert und überzeugt durch eine Kombination aus Funktionalität und hochwertiger Ausstattung.

Ein Fenster sorgt für natürliches Licht und optimale Belüftung.

Die Badewanne mit integrierter Regendusche bildet zusammen mit hochwertigen Armaturen ein komfortables Ensemble.

Ein wandintegriertes, zu beleuchtendes Shampoofach sowie indirekte Lichtführung setzen gezielte Akzente.

Besonders hervorzuheben ist der maßgefertigte, deckenhohe Spiegel mit integrierter Armatur, der dem Raum eine moderne, fast skulpturale Wirkung verleiht.

Das freistehende Waschbecken von Villeroy & Boch auf einer massiven Eichenholzablage

ergänzt das hochwertige Erscheinungsbild. Dunkelgrüne, italienische Wandfliesen im Versatz verlegt bilden einen eleganten Kontrast zu den prägnanten Ornamentfliesen aus Feinsteinzeug am Boden.

Der Balkon, mit Blick ins Grüne, erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen geschützten Rückzugsort mit weitem Blick über die Stadt.

Technisch entspricht die Wohnung höchsten Ansprüchen: Neue Doppelisoliertglasfenster, moderne Elektrik mit stilvollen Schaltern, hochwertige Heizkörper sowie eine durchdachte Beleuchtungslösung mit indirektem Licht und Spots schaffen ein zeitgemäßes Wohnumfeld. Die Beheizung erfolgt effizient über Fernwärme.

Insgesamt entsteht ein stimmiges Gesamtbild aus historischer Substanz und moderner Ausstattung – eine Altbauwohnung mit klarer Gestaltungslinie, hochwertigen Materialien und außergewöhnlicher Raumwirkung.

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

## **Ausstattung und Details**

Die Ausstattung verbindet klassische Altbau­details mit modernen, hochwertigen Materialien:

### **Böden**

- + Aufwendig restaurierte, abgeschliffene Dielenböden in allen Wohnräumen
- + hochwertige italienische Ornamentfliesen in Küche und Bad.

### **Wände & Decken**

- + Glatt gespachtelt und mehrfach weiß gestrichen
- + Kunstvoller Decken- und Wandstuck als Einzelanfertigung
- + Lichtdurchflutet durch ca. 3,40m hohe Decken und große Fenster

### **Türen & Details**

- + Historische Türbeschläge, originale Flügeltür, sorgfältig aufgearbeitet und stilprägend
- + Flügeltür verbindet Zimmer 1 und Zimmer 2

### **Fenster**

- + Neue Doppelisoliertglasfenster für optimale Energieeffizienz und Schallschutz.

### **Badezimmer**

- + Designorientierte Ausstattung mit freistehendem Waschbecken (Villeroy & Boch)
- + Eichenholz-Elemente, maßgefertigter Spiegel, Regendusche, hochwertigen Grohe-Armaturen
- + indirekte Beleuchtung.

### **Küche**

- + Stilprägende italienische Fliesen mit Ornamentstruktur und viel Tageslicht.

### **Technik & Komfort**

- + Neue Elektrik, Steckdosen und Schalter in Schwarz von Berker
- + Indirekte Beleuchtung und Spotlichter in Bad und Flur
- + Multimedia Schrank für den WLAN-Router wandintegriert
- + effiziente Beheizung über Fernwärme.
- + Neue Arbonia Heizkörper in allen Räumen

### **Balkon**

- + Balkon mit weitem, grünen Blick über die Dächer der Stadt Richtung Westen

**Objektnummer: 26176016 - 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, begrünten 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: 26176016 - 10713 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: 26176016 - 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)**