

Berlin - Wilmersdorf

# 3-Zimmer Wohnung in Wilmersdorf - Erstbezug nach hochwertiger Sanierung

Objektnummer: 26176020



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

**KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26176020 - 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: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26176020	Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1954	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	143.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.01.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie

**Capital**

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



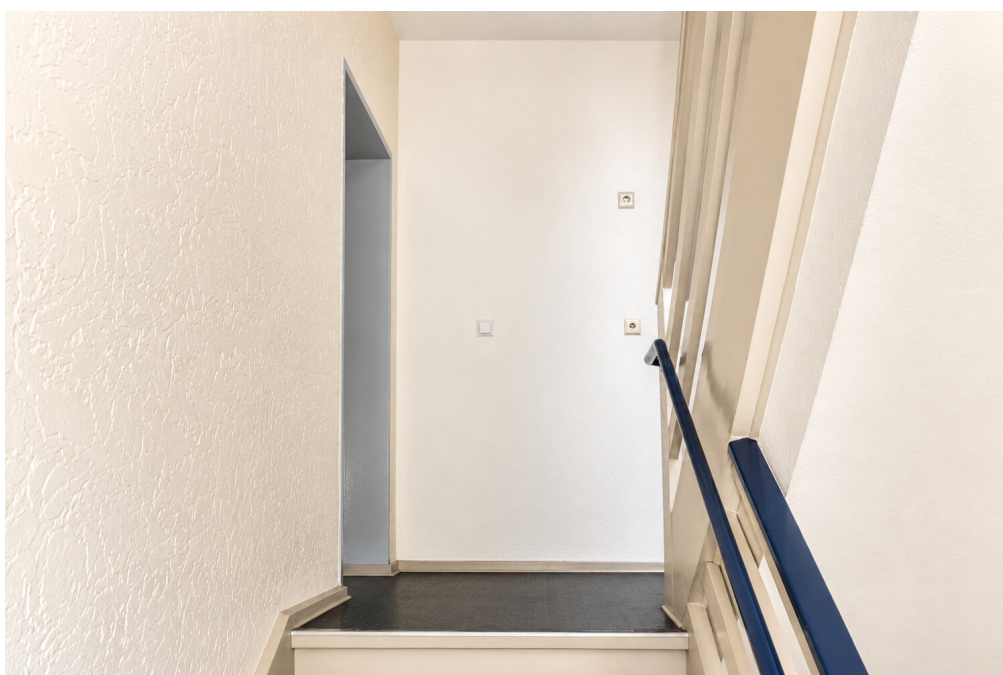
Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176020 - 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: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf**

## Ein erster Eindruck

Diese neu sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock eines Mehrfamilienhauses aus 1954. Mit ca. 64m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt Sie durch einen durchdachten Grundriss, eine moderne Ausstattung sowie ein helles und freundliches Wohnambiente.

In der gesamten Anlage wurde in der zweiten Hälfte des Jahres 2024 eine Strangsanierung für Wasser und Abwasserrohre durchgeführt.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der alle Räume zentral erschließt. Die glatt gespachtelten, weiß gestrichenen Wände sowie die hochwertige Sanierung verleihen der Wohnung ein zeitloses und modernes Erscheinungsbild.

Zur linken Seite des Eingangs befindet sich die separate, neu eingebaute Einbauküche, die mit modernen Geräten und ausreichend Stauraum ausgestattet ist und ideale Voraussetzungen für den täglichen Komfort bietet.

Rechts vom Flur liegt ein großzügiges Zimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Zimmer eignet sich hervorragend als Wohn- und Essbereich.

Am Ende des Flurs befindet sich auf der rechten Seite ein weiteres großes Zimmer, das flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Geradeaus erreichen Sie ein weiteres, etwas kleineres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer anbietet.

Auf der linken Seite des hinteren Flurbereichs befindet sich das modern gestaltete Badezimmer mit zeitgemäßer Dusche und hochwertiger Ausstattung.

Besonders praktisch ist die im Flur integrierte Abstellkammer mit zwei großzügigen Stauraumfächern, die zusätzlichen Platz für Haushaltsgegenstände, Vorräte oder Reinigungsutensilien bietet.

Die gelungene Kombination aus frischer Sanierung, moderner Einbauküche, funktionalem Grundriss und Balkon macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

**Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf**

## **Ausstattung und Details**

**Eingangsbereich / Flur:**

**Laminatboden**

**weiß gespachtelte und gestrichene Wände**

**Abstellkammer mit zwei großen Stauraumfächern**

**Wohnzimmer mit Balkonzugang:**

**Laminatboden**

**weiß gespachtelte und gestrichene Wände**

**Zugang zum Balkon**

**Schlafzimmer:**

**Laminatboden**

**weiß gespachtelte und gestrichene Wände**

**Kinder-/Arbeitszimmer:**

**Laminatboden**

**weiß gespachtelte und gestrichene Wände**

**Küche:**

**Fliesenboden**

**moderne Einbauküche**

**weiß gespachtelte und gestrichene Wände**

**Badezimmer:**

**Boden- und Wandfliesen**

**Dusche**

**modernes Sanitärkonzept**

**Balkon:**

**Vom Wohnzimmer aus zugänglich**

**Platz für Sitzmöbel**

**Keller: ja**

**Objektnummer: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf**

## Alles zum Standort

### Lagebeschreibung:

Die Aachener Straße 18 befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Berlin-Wilmersdorf. Das Umfeld zeichnet sich durch repräsentative Altbauten, gepflegte Straßenzüge und eine gewachsene Nachbarschaft mit hohem Wohnwert aus. Die ruhige Seitenstraße verbindet urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Der traditionsreiche Stadtteil Wilmersdorf gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im Berliner Westen. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Gründerzeitfassaden, altem Baumbestand sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Feinkostgeschäfte und individuelle Boutiquen verleihen dem Viertel seinen charmanten, urbanen Charakter.

### Umgebung

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum beliebten Preußenpark, einer der bekanntesten Grünanlagen des Berliner Westens. Die weitläufigen Parkflächen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein.

Ebenso schnell erreichbar ist der elegante Ludwigkirchplatz mit der imposanten St.-Ludwigs-Kirche. Rund um den Platz hat sich eine der attraktivsten Kiezlagen Berlins entwickelt – mit gehobener Gastronomie, charmanten Straßencafés und einer besonders lebendigen Atmosphäre.

Der weltbekannte Kurfürstendamm ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein erstklassiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und exklusiven Dienstleistern. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Vielfalt macht diese Lage besonders attraktiv.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleisten der nahegelegene Bundesplatz sowie der Bahnhof Berlin Bundesplatz mit Anschluss an die Ringbahn und die U-Bahn-Linie U9. Dadurch sind sowohl die Berliner City West als auch die übrigen Stadtteile schnell und komfortabel erreichbar.

Exposé-Text (Premium-Version)

### **Wohnen in bester Wilmersdorfer Kiezlage**

**Die Aachener Straße 18 liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden des Berliner Westens. Eingebettet in ein gepflegtes Altbauquartier verbindet diese Adresse auf ideale Weise urbanes Leben mit entspannter Wohnqualität. Stilvolle Gründerzeitarchitektur, ruhige Wohnstraßen und eine ausgezeichnete Infrastruktur prägen das attraktive Umfeld.**

**Der nahegelegene Preußenpark, der beliebte Ludwigkirchplatz sowie der Kurfürstendamm mit seinem vielfältigen Angebot an exklusiven Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen sorgen für eine außergewöhnliche Lebensqualität. Gleichzeitig ermöglichen die nahegelegenen U- und S-Bahn-Anschlüsse am Bundesplatz eine hervorragende Anbindung an die gesamte Hauptstadt.**

**Eine Wohnlage, die durch ihre Kombination aus urbanem Flair, hoher Lebensqualität und langfristiger Wertstabilität überzeugt.**

**Objektnummer: 26176020 - 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: 26176020 - 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)**