**Berlin – Wilhelmstadt**

# Charmantes Altbauhaus mit viel Platz und Potenzial

***Objektnummer: 24087011***

**KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173,72 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 643 m²**

**Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt**


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

**Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24087011 |
| Wohnfläche | ca. 173,72 m² |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1936 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 698.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2000 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 147 m² |
| Ausstattung | Einbauküche |

**Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 16.05.2034 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 144.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1936 |

**Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

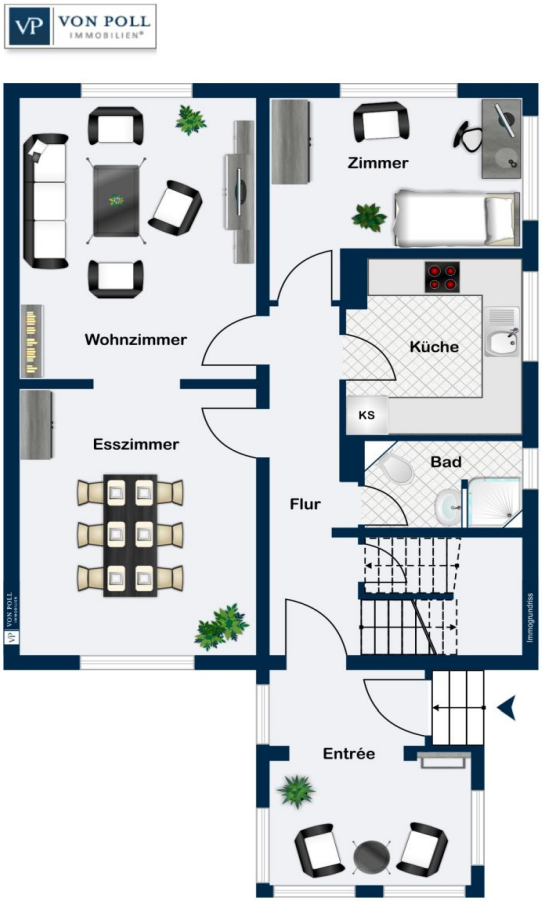
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

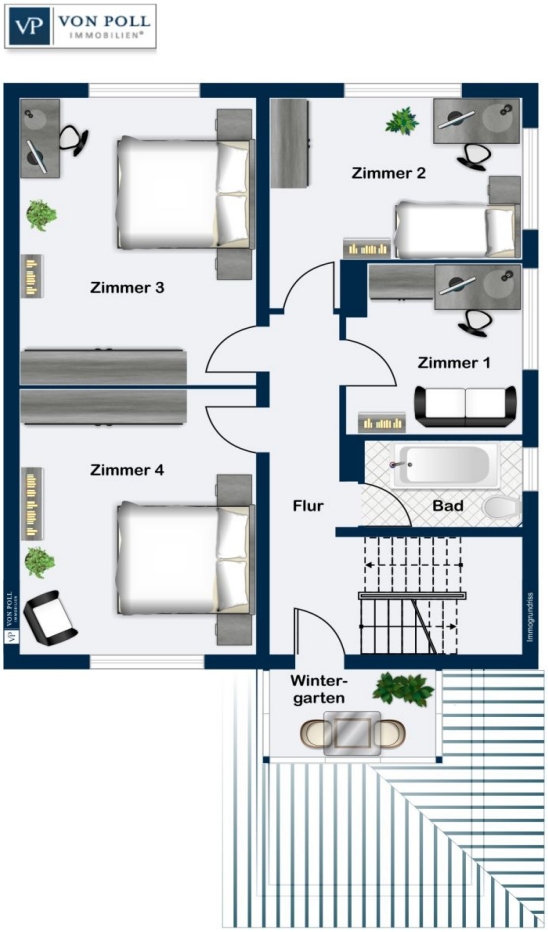
T.: 0800 - 333 33 09

*www.von-poll.com*

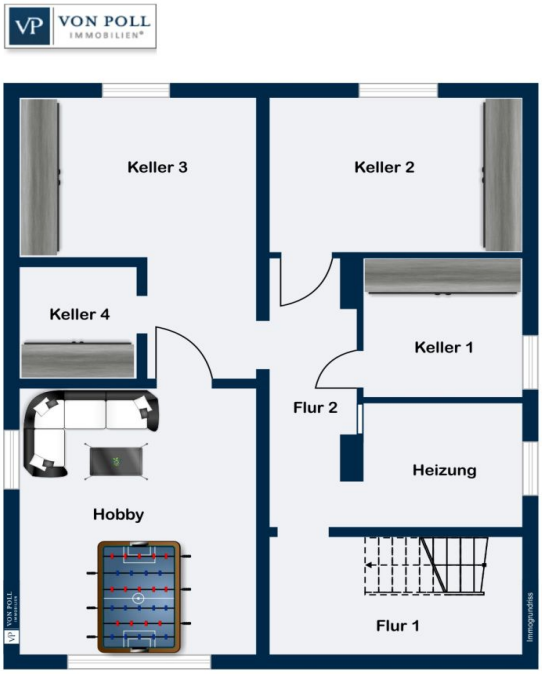
**Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt**

# Grundrisse




Zimmer 2
Zimmer 3
Zimmer 1
Zimmer 4
Flur
Bad
Winter-
garten

DF
DF
DF
Dachboden
Immogundriss




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: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt**

# Ein erster Eindruck

Dieses charmante Altbauhaus aus den 1930er Jahren bietet mit seinen 7 Zimmern und einem ausbaufähigen Dachgeschoss reichlich Platz für eine große Familie oder ein Mehrgenerationenwohnen. Auf rund 173 m² Wohnfläche und zusätzlichen 147 m² Nutzfläche lassen sich individuelle Wohnideen verwirklichen. Das Haus wurde in den vergangenen 30 Jahren kontinuierlich instand gehalten. In den 1990er Jahren erfolgten unter anderem der Austausch der Fenster, die Verklinkerung der Fassade sowie die Erneuerung des Daches. Während das Gebäude von außen gepflegt erscheint, bietet das Innere Potenzial für eigene Modernisierungsmaßnahmen. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer. Der angrenzende Wintergarten lädt dazu ein, die Gartenoase auch an regnerischen Tagen zu genießen. Das Obergeschoss beherbergt vier weitere Zimmer sowie ein Badezimmer. Charakteristisch für das Baujahr sind die kompakteren Raumgrößen, die sich individuell anpassen und modernisieren lassen. Das Dachgeschoss ist über eine Treppe erreichbar und eröffnet zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Der Keller bietet umfangreiche Nutzfläche. Die ursprüngliche Tiefgarage dient derzeit als Abstellraum, während eine neu angebaute Garage komfortablen Platz für Ihr Fahrzeug schafft. Der liebevoll angelegte Garten mit seinen Beeten, Hecken und altem Baumbestand ist ein Paradies für Gartenliebhaber und lädt zum Entspannen ein. Dieses Haus wartet auf neue Bewohner, die seinen besonderen Charme und das große Potenzial zu schätzen wissen. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt**

# Ausstattung und Details

- Massiv gebautes Haus
- Voll verklinkert und gedämmt
- Fenster aus den 90er Jahren
- Dacherneuerung ca. 2000
- Ölheizung
- Wintergarten
- Garage

**Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt**

# Alles zum Standort

Schnell in der City bei höchster Wohnqualität - direkt angrenzend an Charlottenburg finden Sie eine der beliebtesten Gegenden Berlins. Das Wohngebiet Wilhelmstadt an der "Haveldüne" - eine natürlichen Erhöhung, die sich entlang der Havel ausdehnt - ist ausgesprochen beliebt. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und hochwertigen Villen in einem familienfreundlichem Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur. Vor allem Segler und alle anderen Wassersportler kommen durch den fußläufig zu erreichenden Jachthafen und die Marina Lanke auf ihre Kosten. Aber auch Golf wird hier gespielt – der Berliner Golf Club Gatow liegt nur wenige Kilometer entfernt. Tennis, Reiten, Wandern oder Radfahren – die Menschen schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den traumhaften Uferwegen und Grünanlagen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken etc. finden Sie hier in unterschiedlichsten Ausrichtungen. Die „Swiss International School“ ist mit dem Fahrrad zu erreichen, auch kirchliche Einrichtungen und Waldorfeinrichtungen liegen in unmittelbarer oder mittelbarer Nähe. Kleine Läden des täglichen Bedarfs, Bäcker und verschiedene Supermärkte liegen in der direkten, fußläufigen Umgebung. Die Spandauer Altstadt und das Einkaufszentrum Spandauer Arkaden bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Die Berliner Innenstadt erreichen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen PKW in ca. 15 - 20 Minuten. Den Regionalbahnhof Spandau erreichen Sie in ca. 5 - 10 Minuten – hier halten fast alle regionale Verbindungszüge und ICE´s.

**Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 144.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist E. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, …) vorliegen.

**Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95  Berlin – Spandau
E-Mail: spandau@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com