

Berlin - Wilmersdorf

## No commission for the buyer - Barrier-free living with private outdoor area and entrance

Property ID: 2413611



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

**PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 57,66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 2413611 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 2413611 - 10717 Berlin - Wilmersdorf

## At a glance

Property ID	2413611	Purchase Price	475.000 EUR
Living Space	ca. 57,66 m <sup>2</sup>	Condition of property	First occupancy
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Terrace
Bathrooms	1		
Year of construction	2024		

Property ID: 2413611 - 10717 Berlin - Wilmersdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	81.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.03.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 2413611 - 10717 Berlin - Wilmersdorf

## The property



Property ID: 2413611 - 10717 Berlin - Wilmersdorf

## The property



**Property ID: 2413611 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## **A first impression**

**This modern ground-floor apartment in Charlottenburg-Wilmersdorf was completed in 2024 and, thanks to its completely single-level design and barrier-free features, is ideally suited for people with physical disabilities and wheelchair users. It offers contemporary comfort and urban living across approximately 58 square meters and two rooms. The apartment impresses with its modern design and high-quality finishes, which lend a luxurious touch to every room. Large windows flood the rooms with natural light, creating an inviting atmosphere. A spacious terrace extends the living area outdoors, allowing residents to enjoy fresh air and sunshine. The modern, fully equipped kitchen is easily accessible and invites you to cook, while the stylish bathroom with its spacious walk-in shower and modern fixtures combines comfort and elegance. Every area of the apartment has been carefully designed to offer the highest level of living comfort and modern luxury. The apartment boasts excellent connections to the S-Bahn ring line and the U3 subway line, ensuring maximum flexibility and mobility within the city. Thanks to its single-story design and barrier-free features, this apartment is ideal for people with special needs who still want to enjoy comfort and style.**

**Property ID: 2413611 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## **Details of amenities**

- praktische Raumaufteilung
- Deckenhöhe mindestens 2,60 m
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Mehrschicht-Eichenparkett
- Obergeschosswohnungen mit Balkon
- Erdgeschosswohnung mit Terrasse
- bodentiefe Fenster an Balkonen und Terrassen
- elektrische Stoffmarkisen an den Balkonen
- energieeffiziente Holzfenster mit Mehrfachverglasung
- weiße Zimmertüren mit Holzzargen
- Wohnungseingangstüren Klasse RC 2 in Eichenoptik
- Klingel-/Gegensprechanlage mit Video
- Walk-in-Dusche mit Rainshower-System
- Badkeramik von Geberit
- Decken LED-Spots im Bad
- italienische Badfliesen aus Feinsteinzeug
- Aufzug
- Kinderspielplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung mit dem Nachbarobjekt
- optional erwerbbarer Parkplätze im Innenhof
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum mit E-Bike-Ladestation • Fassade mit Vollwärmeschutz und Kammputz
- wärme gedämmtes Flachdach mit extensiver Begrünung
- abschließbarer Müllplatz
- ein Kellerabteil pro Einheit mit Stromanschluss

**Property ID: 2413611 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## **All about the location**

**Dieses Gebäude liegt im Stadtteil Wilmersdorf in Berlin. Das Gebiet zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebäuden, Restaurants, Cafés und kleinen Geschäften aus, die eine lebendige und zugleich ruhige Nachbarschaft bieten. Die Architektur in dieser Gegend ist vielfältig und reicht von Altbauten mit Stuckverzierungen bis zu modernen Wohnanlagen. Die Straße ist von Bäumen gesäumt und bietet eine angenehme Atmosphäre zum Spaziergehen.**

**In der Nähe befinden sich mehrere Grünflächen und Parks, die zu Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren U-Bahn- und Buslinien in unmittelbarer Umgebung, die eine schnelle und bequeme Verbindung zu anderen Teilen Berlins ermöglichen.**

**Die Umgebung ist familienfreundlich und bietet verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten und Schulen. Zudem gibt es eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen, die das Leben in dieser Gegend besonders attraktiv machen.**

**Property ID: 2413611 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## **Other information**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 4.3.2034.**

**Endenergieverbrauch beträgt 81.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.**

**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**Property ID: 2413611 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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