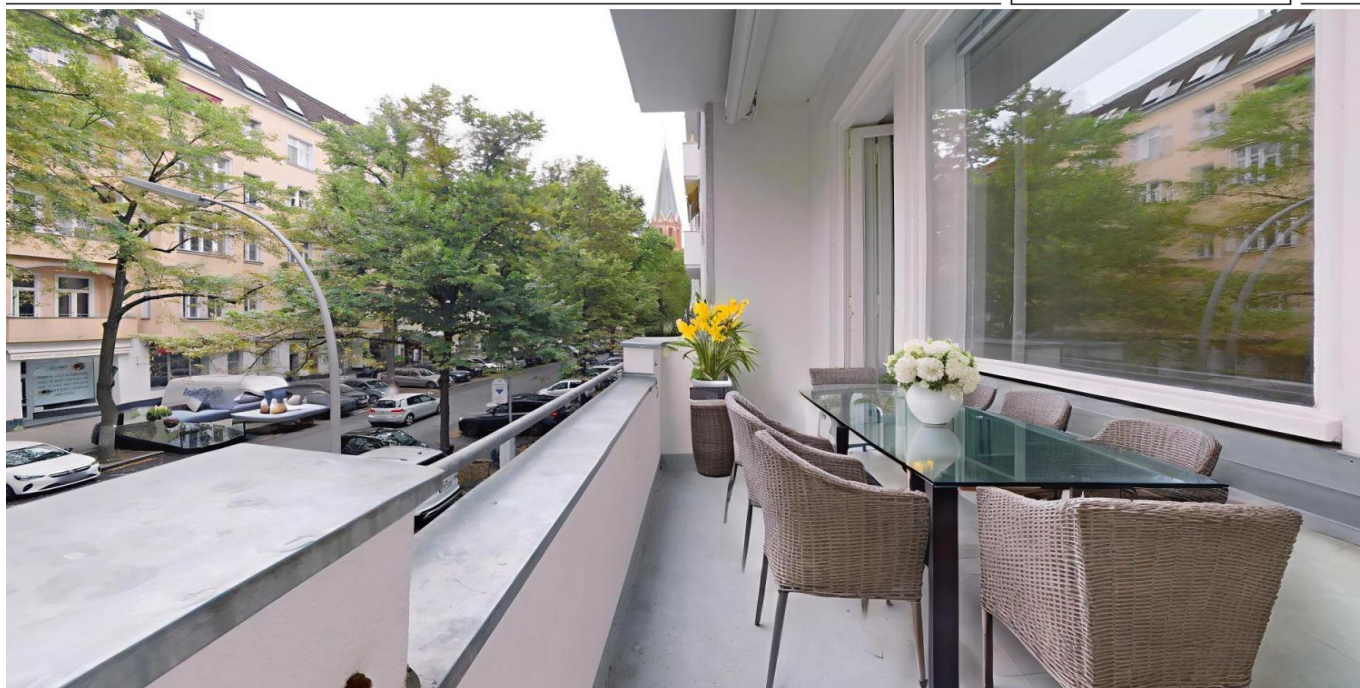


Berlin – Wilmersdorf

High quality of life in City West - 3 bright rooms including parking space

Property ID: 25176011



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82,34 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

At a glance

Property ID	25176011
Living Space	ca. 82,34 m ²
Floor	1
Rooms	3.5
Bathrooms	1
Year of construction	1960
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	139.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.07.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



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

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



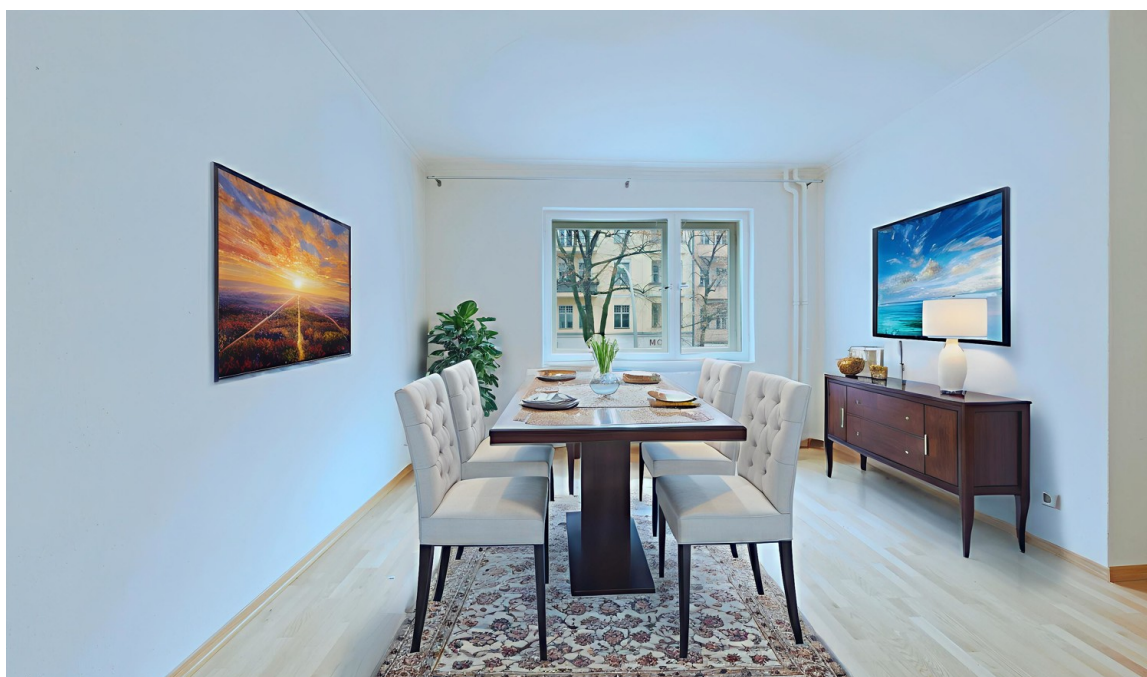
Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



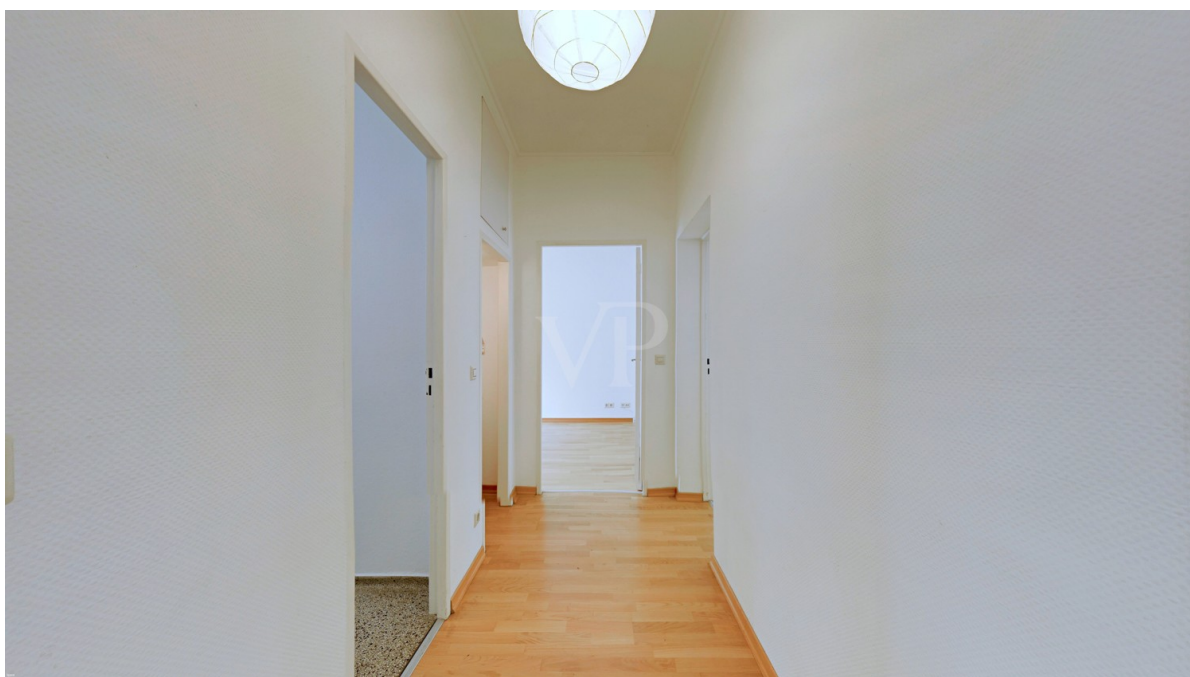
Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



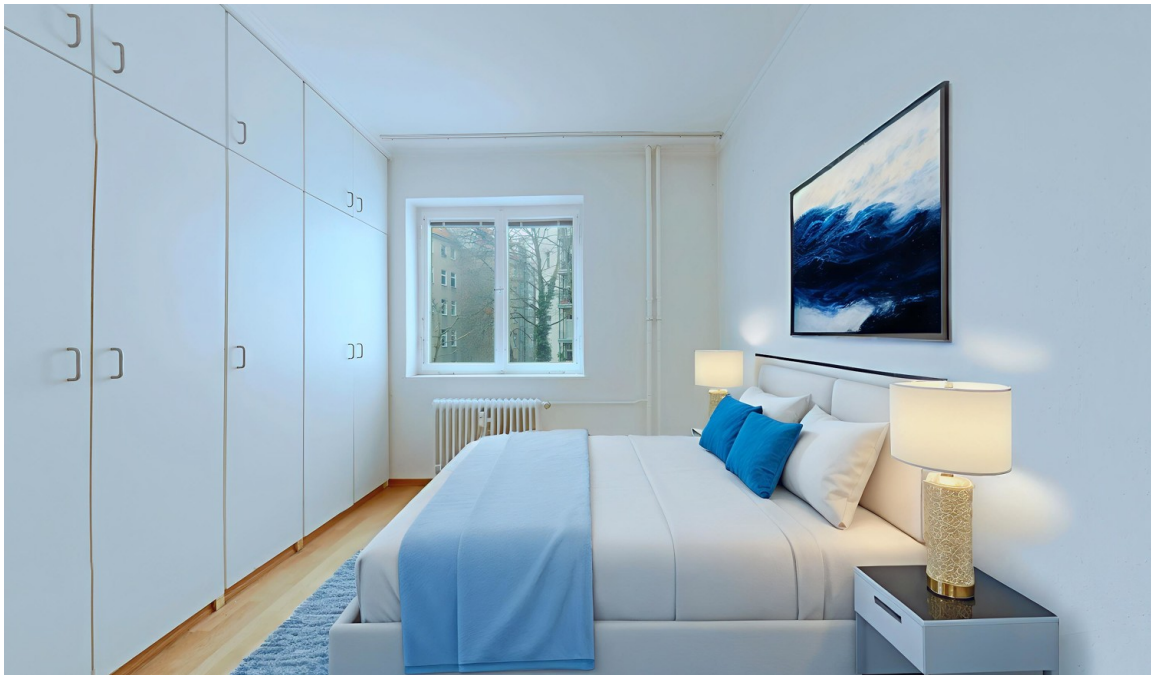
Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

A first impression

Apartment near Ludwigkirchplatz: Located in one of Berlin's most sought-after residential areas, between Fasanenplatz and the nearby Ludwigkirchplatz, this apartment occupies the first floor of a well-maintained apartment building. It is situated in a neighborhood renowned for its upscale restaurants and sophisticated lifestyle. With approximately 82 square meters of living space, this apartment offers ample room for a variety of design options. The layout comprises three generously sized rooms, a kitchen, and a spacious shower room. A separate utility room and a cloakroom accessible from the hallway further enhance the living comfort. Large windows in all rooms provide excellent natural light, creating an open, bright, and inviting atmosphere. Overlooking the surrounding historic buildings, Uhlandstraße, and Ludwigkirchplatz, the bright, sunny south-facing balcony invites you to relax. A nearly new awning is available for your use. Recent renovations include updated electrical and plumbing systems, as well as the installation of high-quality flooring, lending the living spaces a touch of elegance and timeless style. A bright, well-designed fitted kitchen with a functional layout features a small dining area by the window. The generously sized bathroom boasts modern fixtures, including a spacious shower, and overlooks the spacious courtyard. The apartment's location is particularly attractive, offering easy access to numerous shops, cafes, and the Ludwigkirchplatz park, which is within walking distance. Excellent transport links also provide quick and easy access to the city center and other districts of Berlin. A parking space with a lockable gate leading to the courtyard offers a special feature and exceptional convenience. The building also has a passenger elevator. Two separate basement storage units provide ample storage space. This apartment is ideal for couples or a small family who appreciate urban living while still enjoying a quiet and upscale lifestyle. Interested parties are invited to experience the apartment's charm and attractive location firsthand during a viewing.

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Details of amenities

Guter, klarer Wohnungsschnitt mit Balkon
Blick auf den Ludwigkirchplatz
Funktionale Einbauküche; gefliest
Hochwertiger Fußboden in Diele und Wohnzimmern
Modernes Badezimmer mit Glasdusche, gefliest
Sonnenschutz auf dem Balkon durch eine neuwertige Markise
2 Kellerabteile
1 Stellplatz auf dem Hof - in zentraler City-Lage !

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

All about the location

Zentral - aber ruhig - gelegen in der Berliner City-West

Bus nur ca. 65 m entfernt

Gelegen zw. wischen der U-Bahn-Station Kurfürstendamm u. Hohenzollerndamm jeweils ca. 400 m

Bahnhof Zoologischer Garten - in ca. 15 Min. erreichbar

Im Umkreis besteht eine sehr gute Nahversorgung:

- Einkauf: Supermärkte (EDEKA, ReWe, Bio-Company, etc.) 140 - 400 m
- Bildung: Kindergärten, Schulen, Gymnasium, 95 - 400m
- Gastronomie: Restaurants, Bars, Café's, 20 - 100m
- Gesundheit: Apotheke, Arzt, Klinik, Zahnarzt, Tierarzt, 90 - 155m
- Freizeit: Park, Spielplatz, Unterhaltung, Sport, 20 - 400 m

Property ID: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage, nahe Ludwigkirchplatz. Zum Kurfürstendamm sind es nur wenige Minuten zu Fuß. Der beliebte Fasanenplatz mit seinem Restaurantangebot liegt ebenfalls fast um die "Ecke".

Wilmersdorf gilt vor allem als Wohnquartier. Neben den repräsentativen Altbauten aus der wilhelminischen Zeit mit großen Wohnungen, prunkvollen Fassaden und Aufgängen prägen auch viele Neubauten das Straßenbild.

Die Uhlandstraße hat sich ihren guten Namen als Geschäftsstraße im Herzen von Wilmersdorf bis heute bewahrt. Am nicht weit entfernten Verkehrsknotenpunkt Fehrbelliner Platz mit der Verkehrsachse Hohenzollerndamm und Brandenburgische Str. sind große Verwaltungszentren angesiedelt. In den Seitenstraßen mischen sich Altbauten, 20er- und 30er-Jahre-Siedlungen sowie Nachkriegsbauten mit Grünflächen. Der Preußenpark mit Park-Café, Trödelmarkt und Thai-Food am Wochenende ergänzen die Vielfalt.

In der direkten Nachbarschaft zu unserer Wohnung gibt es viele bekannte Restaurants und Café's, wie z.B. das Manzini, Bostich Steak House, das Culaccino und die berühmte Bar: Rum Trader

Property ID: 25176011 - 10719 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com