

Berlin - Wilmersdorf

3-Zimmer Wohnung in Wilmersdorf - Erstbezug nach hochwertiger Sanierung

Property ID: 26176020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 64 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26176020 - 10713 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: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

At a glance

Property ID	26176020	Purchase Price	379.000 EUR
Living Space	ca. 64 m²	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	3	Condition of property	Renovated
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1954	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	143.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.01.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property

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



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



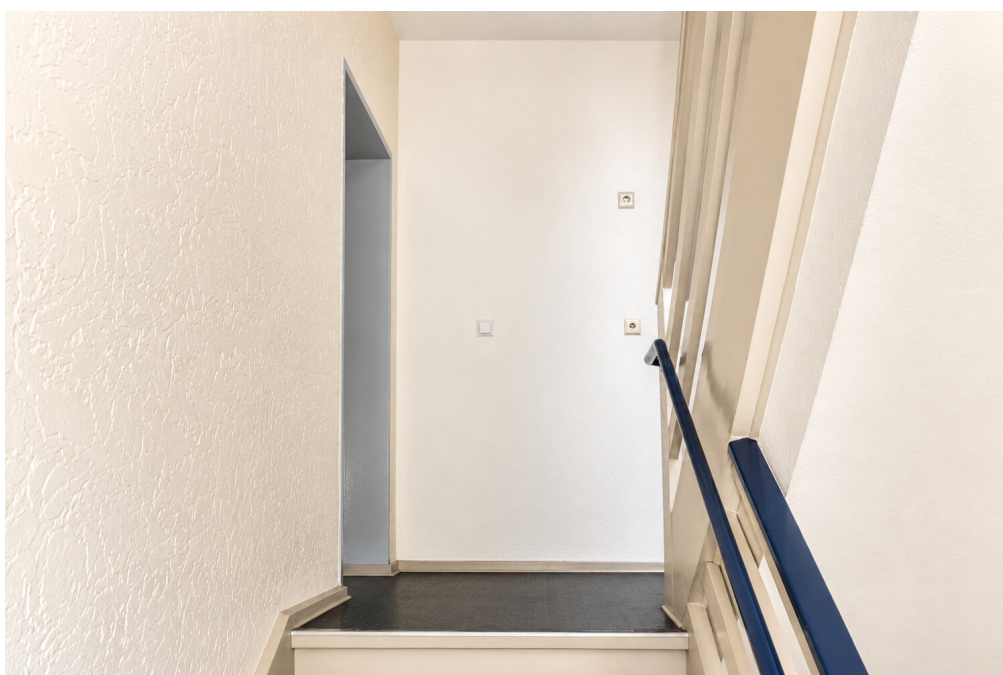
Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176020 - 10713 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: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

A first impression

Diese neu sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock eines Mehrfamilienhauses aus 1954. Mit ca. 64m² 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.

Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

Details of amenities

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

Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

All about the location

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.

Property ID: 26176020 - 10713 Berlin - Wilmersdorf

Other information

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.

Property ID: 26176020 - 10713 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