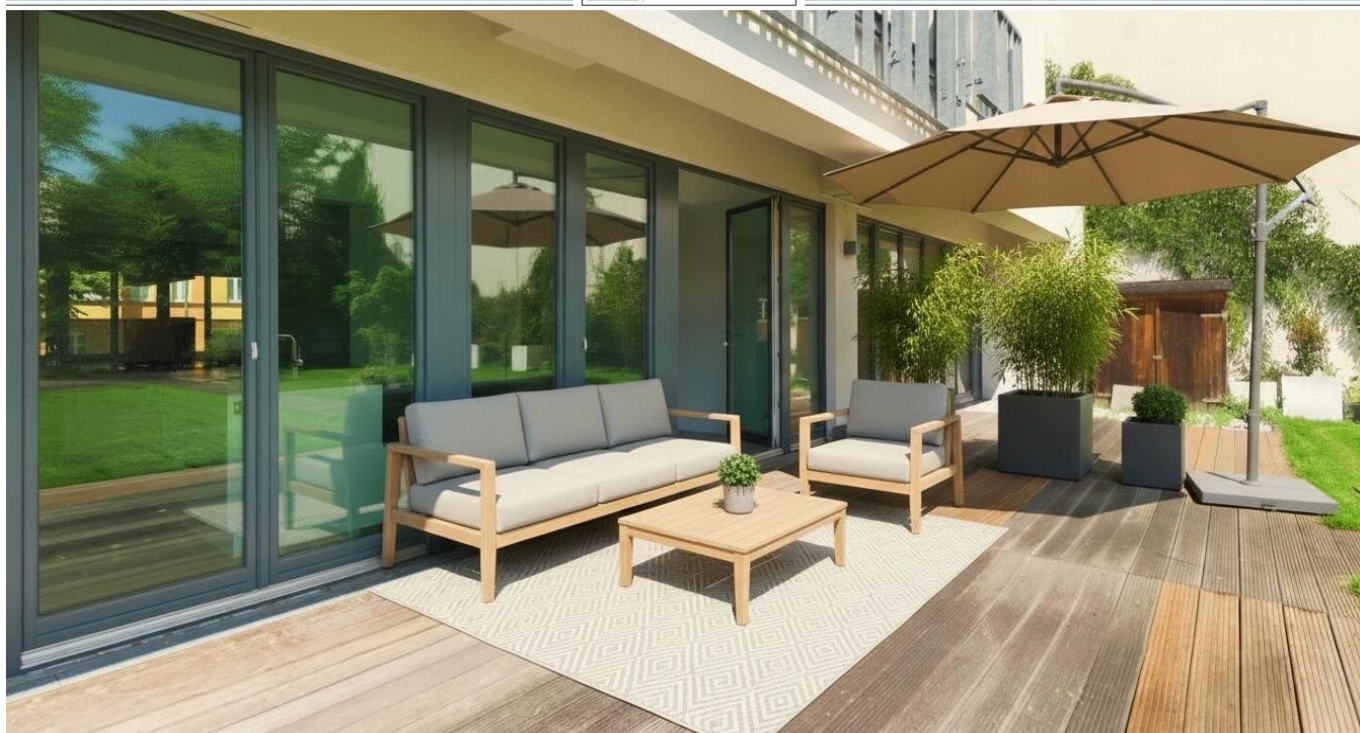


Berlin - Wilmersdorf

Großzügige Stadtresidenz mit ca. 375 m² Privatgarten – Ruhe, Raum und Privatsphäre mitten in Berlin- Wilmersdorf

Property ID: 26176024



PURCHASE PRICE: 2.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 264 m² • ROOMS: 7

Property ID: 26176024 - 10715 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: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

At a glance

Property ID	26176024
Living Space	ca. 264 m ²
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	2.290.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 375 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	29.10 kWh/m²a
		Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 26176024 - 10715 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: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

The property



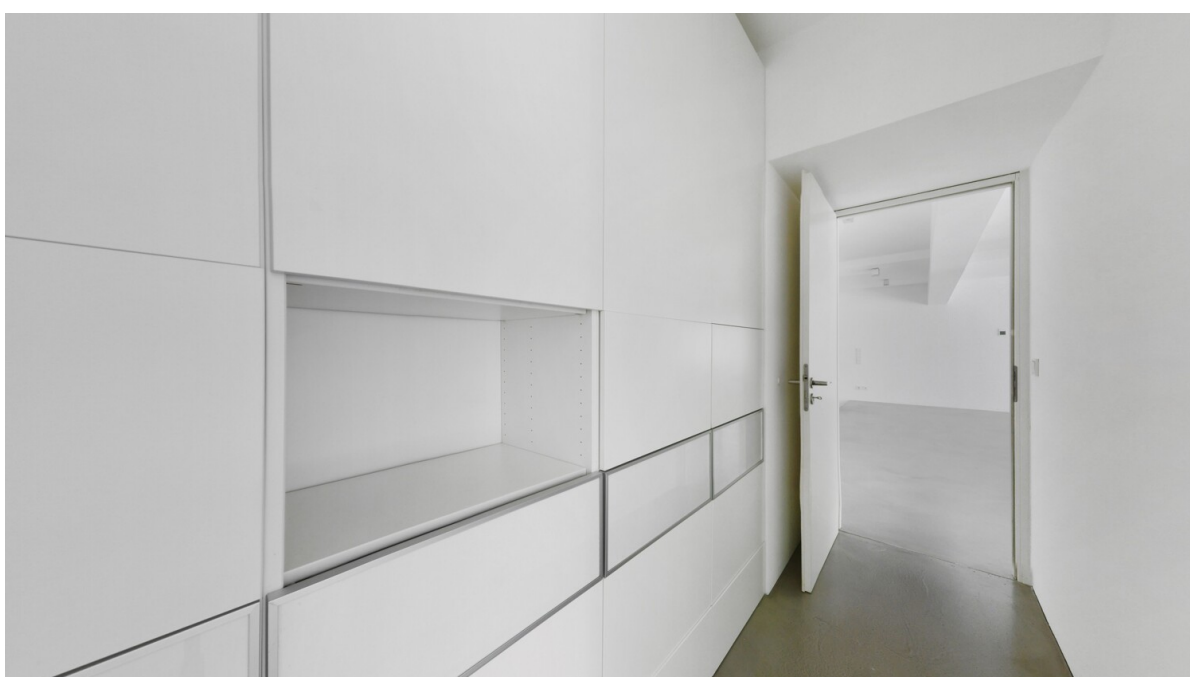
Property ID: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

The property



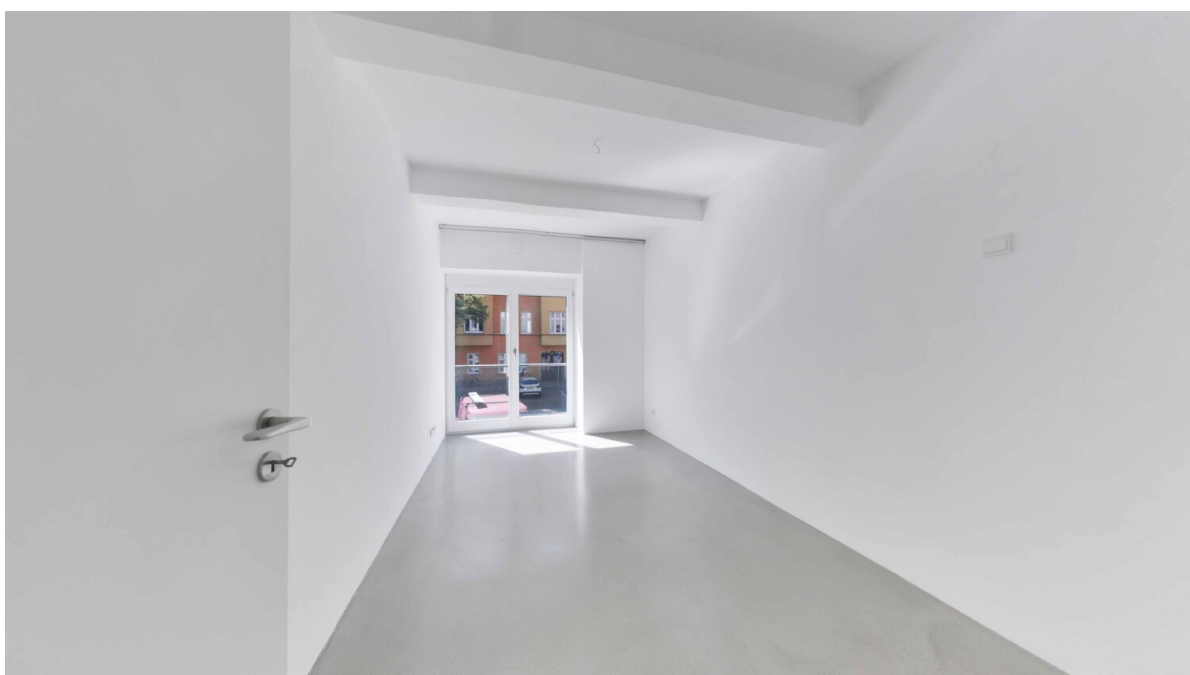
Property ID: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

The property



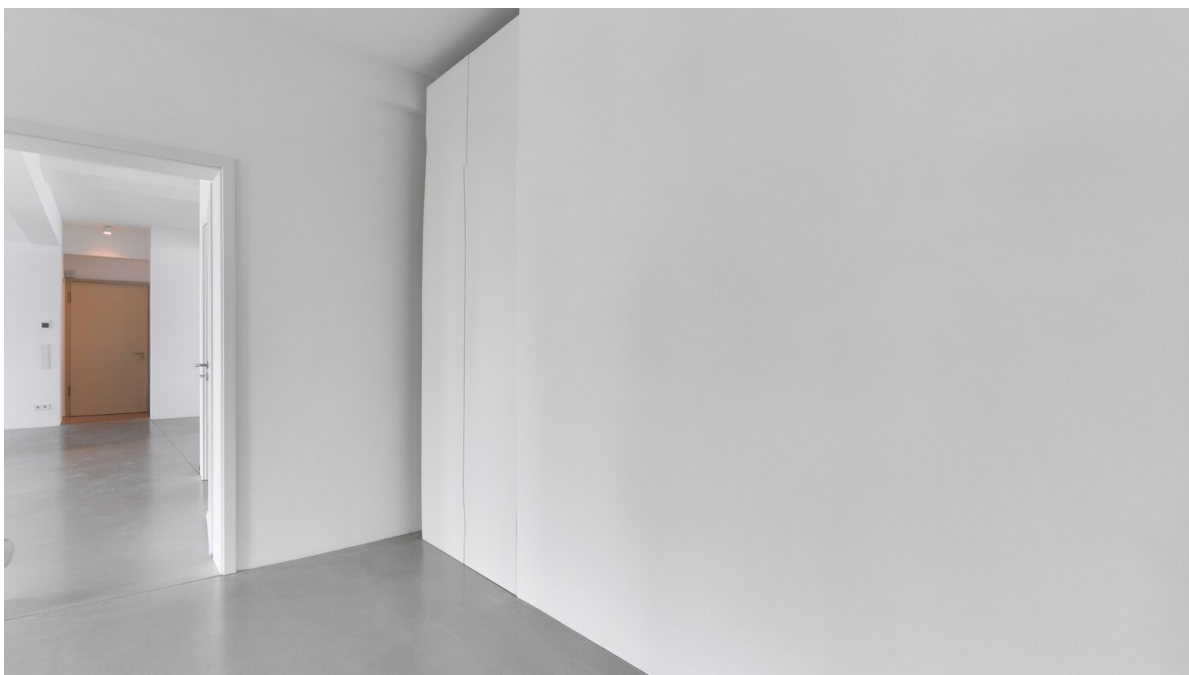
Property ID: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

The property



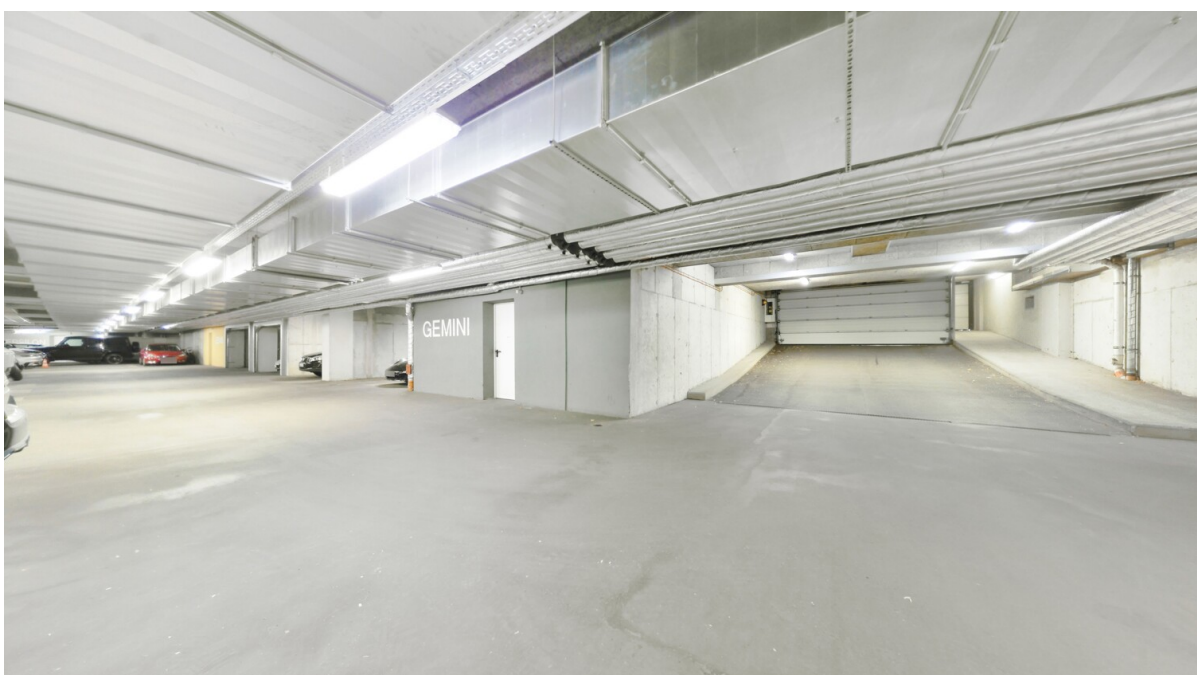
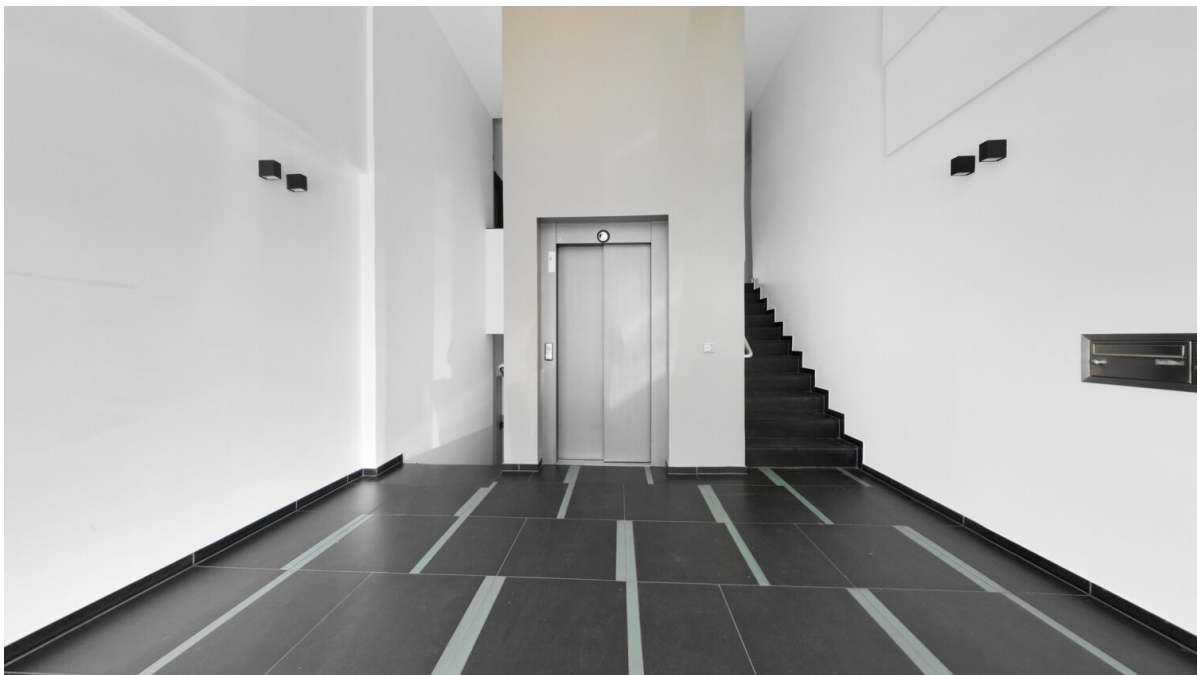
Property ID: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Floor plans



Rechtsplan, nicht maßstäblich



Repräsentation, nicht maßstabstreu

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: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

A first impression

Diese großzügige Stadtwohnung überzeugt durch ihre außergewöhnliche Raumwirkung, moderne Komfortausstattung, energieeffiziente Gebäudetechnik und einen privaten Garten, wie man ihn in dieser Form mitten in Berlin nur selten findet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 110 m² große Wohn-, Küchen- und Essbereich. Als großzügiger Splitlevelraum gestaltet, entsteht hier ein offenes, repräsentatives Wohnambiente mit viel Platz für Alltag, Familie, Gäste und besondere Momente. Bodentiefe Fenster und 3-fach-Verglasung sorgen für viel Tageslicht, ein modernes Wohngefühl und erhöhten Wohnkomfort.

Die untere Etage umfasst ca. 211 m² und beeindruckt mit einer Deckenhöhe von ca. 3,15 m. Dadurch entsteht ein luftiges, hochwertiges Raumgefühl, das die Großzügigkeit der Wohnung zusätzlich unterstreicht. Die Fußbodenheizung unterstützt ein angenehmes Wohnklima in allen Bereichen.

Die obere Etage mit ca. 54 m² und einer Deckenhöhe von ca. 2,95 m ist dem privaten Rückzug gewidmet. Hier befindet sich der Masterbedroom mit En-suite-Bad sowie ein ca. 16 m² großes Ankleidezimmer. Dieser Bereich bietet ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre.

Insgesamt stehen vier Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer sowie drei vollwertige Bäder zur Verfügung. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Paare mit hohem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Gästeempfang großzügig miteinander verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 375 m² große Privatgarten inklusive ca. 104 m² Terrassenfläche. Ob entspannte Stunden im Freien, Frühstück auf der Terrasse, Spielen im Grünen oder gesellige Abende – dieser Außenbereich erweitert das Wohnen um eine seltene Qualität. Die automatisch steuerbare Gartenbewässerung erleichtert die Pflege und macht den Außenbereich besonders alltagstauglich.

Auch technisch ist die Wohnung auf einem modernen Niveau ausgestattet: Eine Alarmanlage ist vorinstalliert, die Wohnungssteuerung erfolgt über Touchscreen, ein Chipsystem dient als zeitgemäßes Türschlosssystem. Im Wohnbereich ist zudem ein Audio-Surround-System vorinstalliert. Die moderne Lüftungstechnik bietet zusätzlichen Komfort und ermöglicht auch für Allergiker den Einbau von Pollenfiltern. Mit dem Energiewert A+ steht die Immobilie außerdem für eine besonders effiziente energetische Qualität.

Property ID: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Details of amenities

- * Ca. 264 m² reine Wohnfläche
- * Ca. 283,30 m² Wohnfläche inklusive Terrassenberechnung
- * Ca. 375 m² Privatgarten inklusive ca. 104 m² Terrassenfläche
- * Automatisch steuerbare Gartenbewässerung
- * Ca. 110 m² Wohn-, Küchen- und Essbereich
- * Repräsentativer Splitlevelraum als zentraler Mittelpunkt der Wohnung
- * Bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht und Verbindung zum Außenbereich
- * 3-fach-Verglasung für erhöhten Wohnkomfort
- * Fußbodenheizung
- * Energiewert A+
- * Modernste Lüftungstechnik mit möglicher Pollenfilter-Nachrüstung
- * Vier Schlafzimmer plus Durchgangszimmer
- * Masterbedroom mit En-suite-Bad auf der oberen Etage
- * Ca. 16 m² Ankleidezimmer
- * Drei vollwertige Bäder
- * Ein Bad mit Badewanne und Dusche, zwei weitere Bäder mit Dusche
- * Hohe Decken: ca. 3,15 m auf der unteren Etage und ca. 2,95 m auf der oberen Etage
- * Hauswirtschaftsraum
- * Stauraum unter der Treppe
- * Aufzug
- * Vorinstallierte Alarmanlage
- * Wohnungssteuerung über Touchscreen
- * Chipsystem als Türschlösser
- * Vorinstalliertes Audio-Surround-System im Wohnbereich
- * Tiefgarage und Keller

Property ID: 26176024 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Berlin Wilmersdorf. Die Adresse steht für innerstädtisches Wohnen in etablierter Berliner Lage – mit dem besonderen Vorteil, dass sich hinter der Wohnung ein privater Gartenbereich eröffnet, der Ruhe und Großzügigkeit in den Alltag bringt.

Hier verbindet sich das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur Stadt und ein privater Außenbereich, der fast hausähnlichen Charakter vermittelt. Wer zentral wohnen möchte und gleichzeitig Wert auf Rückzug, geschützte Freiflächen und eine hohe Wohnqualität legt, findet hier eine seltene Kombination.

Property ID: 26176024 - 10715 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26176024 - 10715 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