

Berlin - Wilmersdorf

Moderne Citywohnung nahe Ludwigkirchplatz

Property ID: 26176028



PURCHASE PRICE: 767.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 97,4 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

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

Property ID: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

At a glance

Property ID	26176028
Living Space	ca. 97,4 m ²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2008
Type of parking	1 x Underground car park, 42200 EUR (Sale)

Purchase Price	767.900 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

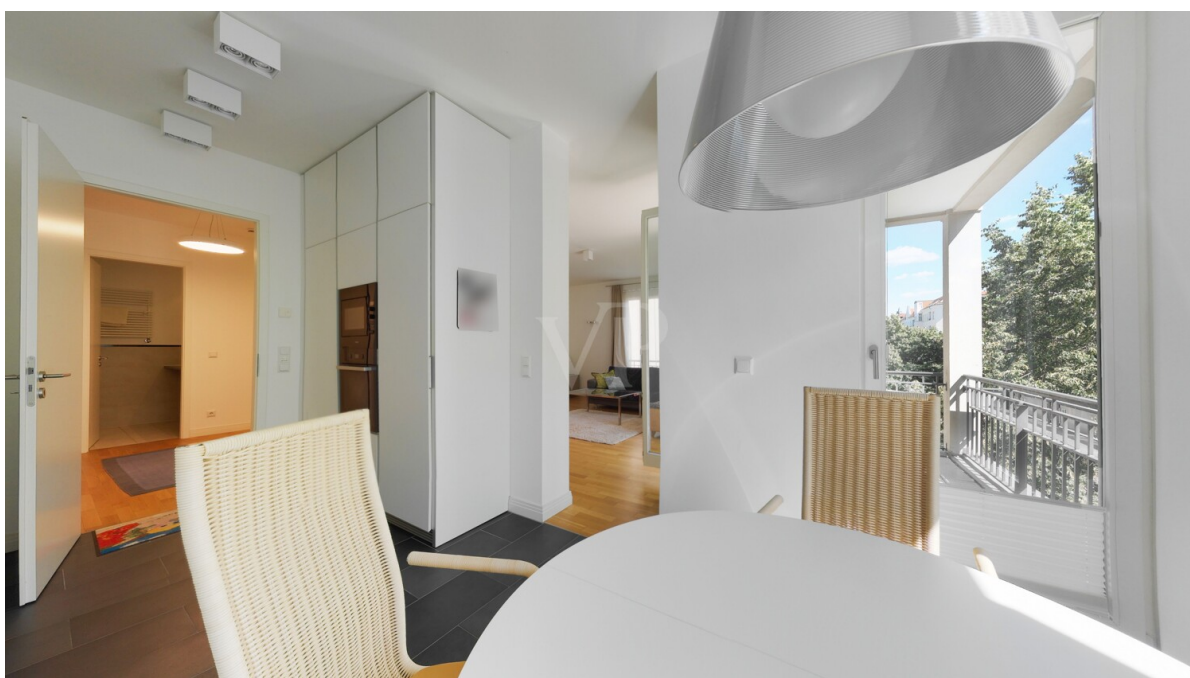
Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	01.02.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	84.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 26176028 - 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: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

The property



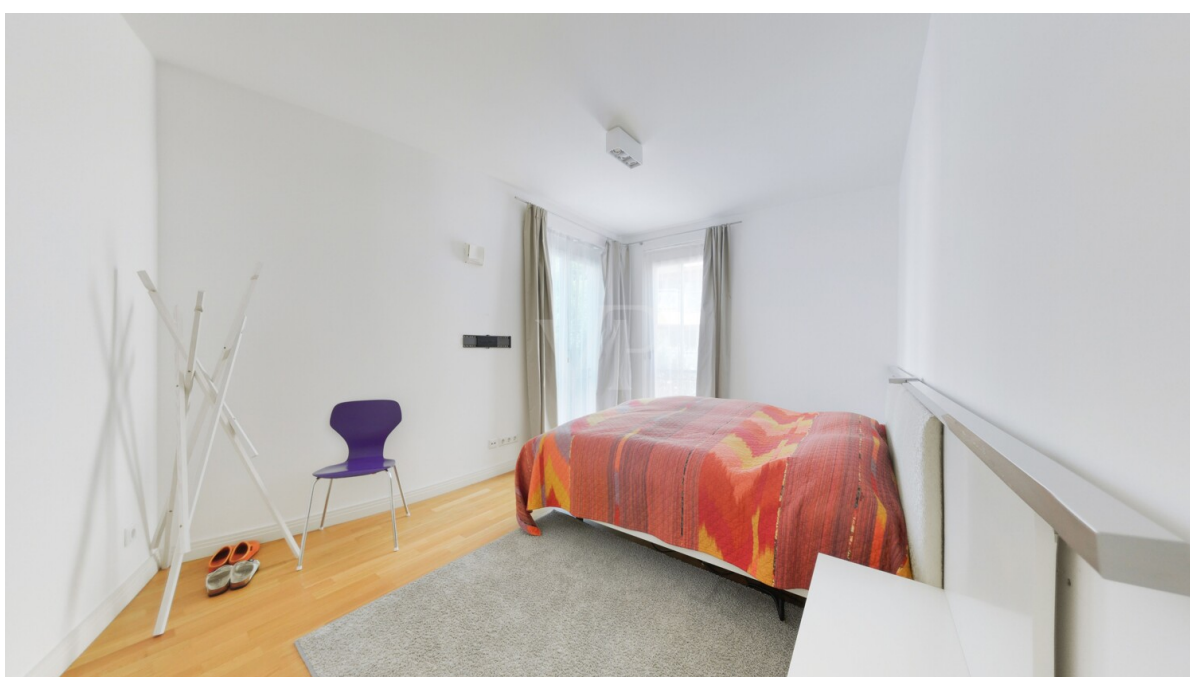
Property ID: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

A first impression

- Parkettfußboden
- Fußbodenheizung
- hochwertige Einbauküche (kaum genutzt) der Fa. Bulthaupt
- elektrische Sonnenrollos
- Masterbad mit Badewanne und Dusche
- Gästebad mit Dusche
- Von Wohnzimmer und Küche direkter Zugang zur Terrasse
- Kellerraum
- Stellplatz in der Tiefgarage optional (42.200 €)

Property ID: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

Details of amenities

- Helle Wohnung im dritten OG
 - Flur
 - Kleine Diele mit Direktzugang zu allen Zimmern
 - Masterbad, Gästebad
 - Wohnzimmer
 - 2 Schlafzimmer
 - Einbauküche Bulthaupt
 - Keller
-
- Stellplatz in der Tiefgarage optional (42.200 €)

Property ID: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

All about the location

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf besticht durch seine zentrale Lage im Herzen Berlins, eine exzellente Infrastruktur sowie eine sichere und familienfreundliche Wohnumgebung. Diese Kombination aus urbaner Lebensqualität und hoher Lebenssicherheit macht die Gegend zu einem bevorzugten Wohnort für wohlhabende Familien und Berufstätige. Die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen und einer umfassenden Gesundheitsversorgung wird durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ergänzt, die den Alltag angenehm und stressfrei gestaltet. Die stabile Wertentwicklung der Immobilien in diesem Premiumsegment unterstreicht zudem die nachhaltige Attraktivität des Standorts.

Wilmersdorf als Teil dieses Bezirks präsentiert sich als ein ruhiger, dennoch lebendiger Stadtteil mit einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einem harmonischen Miteinander. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaft vermittelt, ohne auf die Vorzüge einer urbanen Metropole zu verzichten. Die grünen Oasen und gepflegten Straßen laden zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein – ein idealer Rahmen für ein behütetes Aufwachsen der Kinder.

In unmittelbarer Nähe erwarten Sie vielfältige Einrichtungen, die das Familienleben bereichern: Hochwertige Kindergärten sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso renommierte Grundschulen wie die Nelson-Mandela-Schule und die Johann-Peter-Hebel-Grundschule, die eine exzellente pädagogische Betreuung gewährleisten. Für weiterführende Bildung bietet die Universität der Künste Berlin in etwa 11 Minuten Fußweg inspirierende Möglichkeiten. Die Gesundheitsversorgung ist mit zahlreichen Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet.

Insgesamt besteht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die U-Bahn Uhlandstr. oder die nahegelegene Station Hohenzollernplatz, sorgen für eine unkomplizierte Mobilität innerhalb Berlins.

Auch für Freizeit und Erholung ist bestens gesorgt: Spielplätze, Sportanlagen und grüne Parkflächen liegen in unmittelbarer Nähe und schaffen Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Kulinarisch verwöhnen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants mit einer vielfältigen Auswahl, nur wenige Minuten zu Fuß erreichbar. Dazu zählen das Restaurant Weyers, direkt am Ludwigkirchplatz oder etwas weiter zur Uhlandstr., die Restaurants Hamlet und Benedict. Weiter zum Fasanenplatz gibt es das Manzini und den edlen Italiener Culaccino. Nicht zu vergessen ist auf diesem Weg das hervorragende Feinkostgeschäft Butter Linder

Diese Lage unweit des Ludwigkirchplatzes bietet Familien nicht nur ein sicheres und komfortables Zuhause, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft und vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Hier wächst Ihre Familie in einem Umfeld auf, das Geborgenheit, Bildung und Lebensfreude harmonisch vereint.

Property ID: 26176028 - 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