

Berlin - Wilmersdorf

Vermietete 2-Zimmer-Altbauwohnung nahe Olivaer Platz – Kapitalanlage in Berlin-Wilmersdorf

Property ID: 26176033-1



PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 57,48 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26176033-1 - 10707 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: 26176033-1 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

At a glance

Property ID	26176033-1
Living Space	ca. 57,48 m ²
Floor	1
Rooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1912

Purchase Price	280.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 26176033-1 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	25.03.2029
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	145.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1912

Property ID: 26176033-1 - 10707 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: 26176033-1 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176033-1 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176033-1 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176033-1 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

The property



Property ID: 26176033-1 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

A first impression

Die ca. 57,48 m² große Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss rechts des Hinterhauses. Ein Aufzug ist im Hinterhaus nicht vorhanden.

Vom Eingangsbereich beziehungsweise der Diele sind die einzelnen Bereiche der Wohnung erschlossen. Die beiden Zimmer vermitteln mit den vorhandenen Holzdielen und den typischen Altbaudetails einen charakteristischen Wohncharme. Vor der Vermietung wurden die Dielenböden neu aufgearbeitet und vorhandene Stuckelemente überarbeitet.

Zur Wohnung gehört eine separate Küche. Diese ist unter anderem mit Herd, Kühlschrank und Waschmaschine ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Duschbad.

Ein kleiner Balkon zum Innenhof schafft zusätzlichen Freiraum und orientiert sich zur rückwärtigen Seite des Gebäudes. Darüber hinaus ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Wohnung ist seit 2015 an die derzeitigen Bewohner vermietet und wird ausdrücklich als vermietete Kapitalanlage verkauft.

Property ID: 26176033-1 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

Details of amenities

Ca. 57,48 m² Wohnfläche – kompakter Grundriss mit zwei Zimmern

2 Zimmer – geeignet für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte

Separate Küche – mit Herd, Kühlschrank und Waschmaschine

Duschbad

Diele

Kleiner Balkon zum Innenhof

Aufgearbeitete Dielenböden – klassischer Altbaucharakter

Überarbeitete Stuckelemente

Zugeordnetes Kellerabteil

Fernwärme

1. Obergeschoss im Hinterhaus

Kein Aufzug im Hinterhaus

Baujahr des Gebäudes: 1912

Property ID: 26176033-1 - 10707 Berlin - Wilmersdorf

All about the location

Die Wohnung befindet sich in Berlin Wilmersdorf, in attraktiver City-West-Lage und nur unweit des Olivaer Platzes.

Das Umfeld gehört zum gewachsenen westlichen Berliner Stadtgebiet und zeichnet sich durch eine klassische Mischung aus Wohnbebauung, Gastronomie, Einzelhandel und urbaner Infrastruktur aus. Durch die Nähe zum Olivaer Platz und zur Umgebung des Kurfürstendamms befinden sich zahlreiche Möglichkeiten für Einkäufe, Restaurants, Cafés und Dienstleistungen im näheren Umfeld.

Gerade für Kapitalanleger bietet die Lage den Vorteil eines etablierten innerstädtischen Wohnstandorts. Die Kombination aus Berliner Altbaubestand, urbanem Umfeld und der Nähe zu einem der bekanntesten Bereiche der City West bildet eine attraktive Grundlage für eine langfristige Vermietung.

Property ID: 26176033-1 - 10707 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: 26176033-1 - 10707 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