

Berlin – Wilmersdorf

Bezugsfreie Altbauwohnung auf oberster Etage um die Ecke vom Fasanenplatz

Property ID: 24176011



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102,3 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24176011 - 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: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

At a glance

Property ID	24176011
Living Space	ca. 102,3 m ²
Available from	According to the arrangement
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2

Purchase Price	649.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	29.04.2024

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	171.00 kWh/m²a

Property ID: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

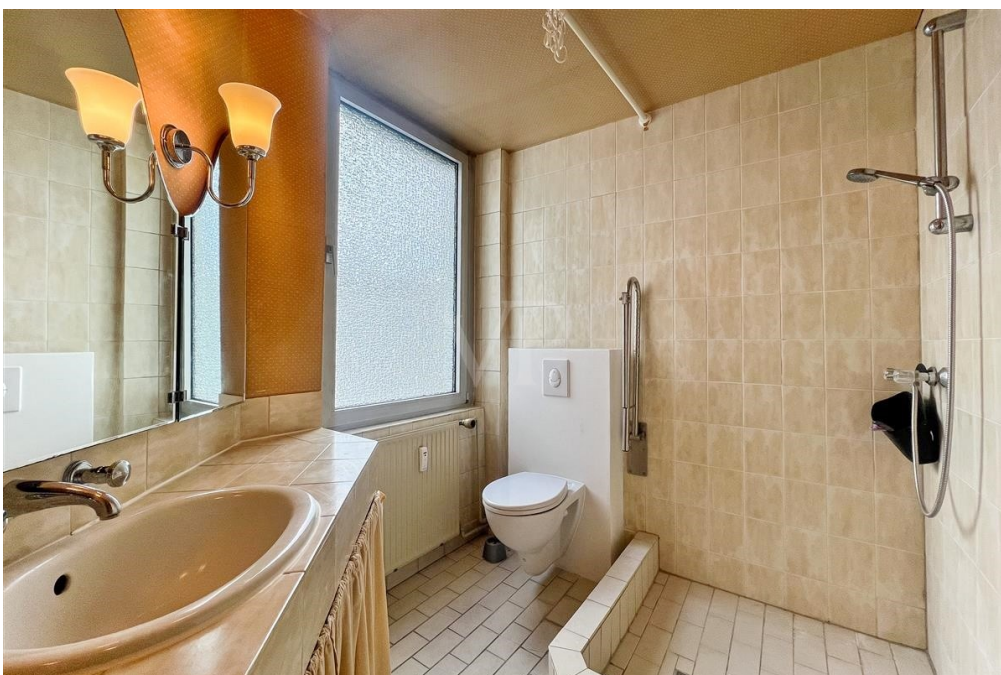
Property ID: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



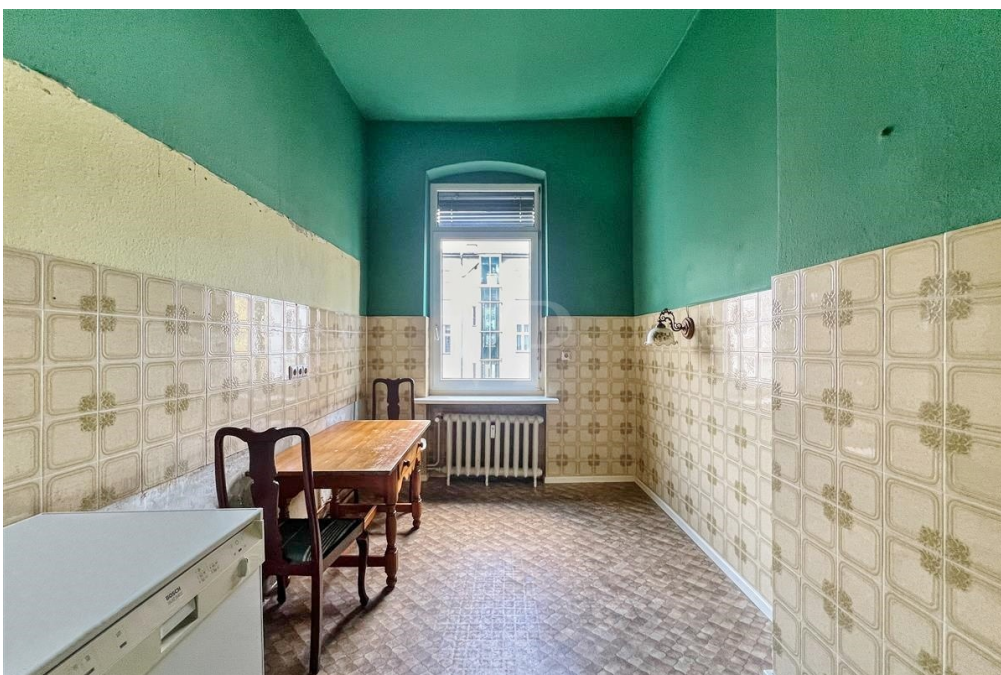
Property ID: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



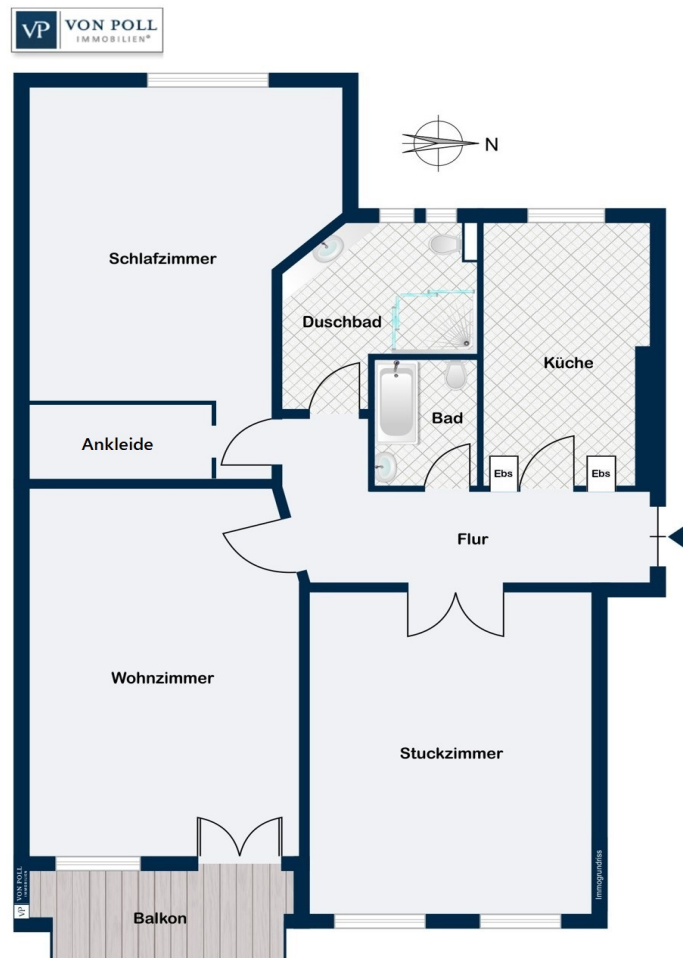
Property ID: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 24176011 - 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: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

A first impression

In diesem ca. im Jahre 1900 erbauten Mehrfamilienhaus erwartet Sie im 3.OG des absolut ruhigen Gartenhauses und gleichzeitig oberster Etage diese großzügige 3-Zimmer Wohnung. Dabei erreichen Sie die Immobilie über ein geräumiges und gepflegtes Treppenhaus. Vom Flur aus sind alle Räume separat begehbar. Stauraum bieten die zwei kleinen Einbauschränke. Die Küche mit Platz für eine Essecke kann nach eigenen Vorlieben hergerichtet werden. Gegenüber befindet sich das große und prachtvolle, stuckverzierte Zimmer samt historischer Flügeltür. Dieses kann je nach Bedarf individuell als Arbeits-, Gäste- oder gar Schlafzimmer fungieren. Anliegend folgt das ca. 25 m² große Wohnzimmer mit Zugang zum gemütlichen Balkon von wo man einen weiten und offenen Blick ins Grüne genießt. Bei den vorhandenen zwei Bädern, zum einen mit einer Badewanne und zum anderen mit einem Duschbad mit Fenster versehen, besteht sicherlich Sanierungsbedarf. Abgerundet wird die Eigentumswohnung, die viel Potential bietet, mit einem weitflächigen Schlafzimmer, das auf Grund der Größe mit einer Ankleide bestückt ist. Ein Keller ist der Wohnung zugeordnet. Fahrradstellplätze befinden sich im Innenhof. Kalkulieren Sie ein wenig Investitionsbedarf wenn Sie aus dieser Altbauwohnung Ihr neues zu Hause machen möchten.

Property ID: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Details of amenities

- Küche mit Platz für Essecke
- Raufasertapeten
- Deckenhöhe größtenteils 3,50 m
- Decke im Flur und Tageslichtbad wurde abgehangen
- Stuck im Bürozimmer mit Kastenfenster und Gussheizkörper sowie einer Flügeltür
- Wohnzimmerdeckenhöhe 3,10 m (wurde ebenfalls leicht abgehangen) + zusätzliche Rigipswand auf Seite der Brandschutzmauer
- Mehrfach gesicherte Tür mit Schlössern und Metallplatten
- Stäbchenparkett
- Zwei Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Bad mit Badewanne im 70er Jahre Stil
- Duschbad mit Aluminiumfenster
- Balkon in Ostausrichtung
- Einbauschränk im SZ dient zur Abtrennung für begehbaren Kleiderschrank
- Kleine Einbauschränke im Flur
- Keller

Property ID: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

All about the location

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf. Der beliebte Fasanenplatz der in unmittelbarer Nähe ist sowie der fußläufig zu erreichende und familienfreundliche Ludwigkirchplatz liegen einen Katzensprung entfernt. Für die direkte Anbindung an die beliebte Einkaufsmeile am Kudamm sowie zum Zoologischen Garten sorgt der quasi vor der Tür haltende 249er Bus. Die U-Bahn Spichernstraße mit den Linien U3 und U9 sowie der U-Bhf Hohenzollernplatz (U3) sind ebenfalls in wenigen Fußminuten zu erreichen. Wilmersdorf gilt vor allem als Wohnquartier. Um 1855 – rund 20 Jahre nach der Erschließung – begann die rasante Bebauung mit fünfgeschossigen, oft sehr eleganten und großbürgerlichen Mietshäusern. Neben den repräsentativen Altbauten aus der wilhelminischen Zeit mit großen Wohnungen und prunkvollen Fassaden und Aufgängen prägen auch viele Neubauten das Straßenbild. Die Lietzenburgstraße hat sich ihren guten Namen als Geschäftsstraße im Herzen von Wilmersdorf genauso wie die beliebte Güntzelstraße bis heute bewahrt. Am Verkehrsknotenpunkt Fehrbelliner Platz mit den Magistralen Hohenzollerndamm und Brandenburgische Straße sind große Verwaltungszentren angesiedelt. In den Seitenstraßen mischen sich Altbauten, 20er- und 30er-Jahre-Siedlungen sowie Nachkriegsbauten mit kleinen Grünflächen.

Property ID: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 171.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902. 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. 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. 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.

Property ID: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 Berlin - City West

E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com