

Berlin – Wilmersdorf

# Renovierter Wohntraum: Großzügige 203,9 m<sup>2</sup> Wohn-und Nutzfläche auf 2 Etagen im Bayerischen Viertel

Property ID: 24331008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5

Property ID: 24331008 - 10717 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: 24331008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## At a glance

Property ID	24331008
Living Space	ca. 108,9 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1910

Purchase Price	750.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 95 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24331008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	147.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.04.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 24331008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## The property



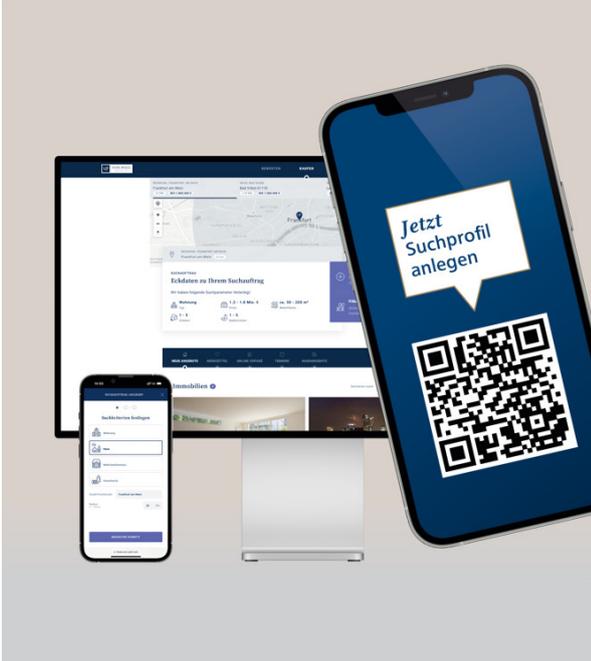
Property ID: 24331008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## The property



Property ID: 24331008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 24331008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## The property



Property ID: 24331008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## The property



Property ID: 24331008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## The property



Property ID: 24331008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 81 45 46 90



Property ID: 24331008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## The property



**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (IKK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 24331008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## A first impression

Diese einzigartige Wohnung bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten auf großzügigen 203,9m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Sie betreten das Hochparterre durch einen eigenen Eingang, der Sie in einen hellen und geräumigen Wohnbereich führt. Hier erwarten Sie zwei weitere großzügige Zimmer, eines davon mit Balkon, sowie ein Badezimmer, das diese Etage komplettiert. Eine gut begehbare Treppe führt vom Wohnzimmer ins Souterrain. Dort erwartet Sie ein heller Dielenbereich, der über eine Glastür Zugang zum Hof bietet, sowie zu einem Atelier und weiteren Kellerräumen. Das Souterrain bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die beiden wohnlich ausgebauten Hobbyräume eignen sich perfekt als Atelier und Büro, wobei Letzteres auch über einen eigenen Eingang verfügt. Ein neues Badezimmer, erreichbar vom Büro aus, ist mit einem Waschmaschinenanschluss und einem Fenster ausgestattet. Zusätzlich stehen Ihnen zwei gepflegte Kellerräume zur Verfügung. Diese attraktive Wohnung steht sofort zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören!

Property ID: 24331008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Details of amenities

- hochwertige Einbauküche
- elektrische Rollläden
- Balkon
- Mehrere Kellerräume

Property ID: 24331008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## All about the location

Das charmante Bayerische Viertel in Berlin-Wilmersdorf ist zweifellos eine der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Hier erwarten Sie malerische Straßen mit altem Baumbestand, eine vielfältige Auswahl an individuellen Geschäften sowie eine exquisite Gastronomieszene. Der nahe gelegene Prager Platz und der weltberühmte Kurfürstendamm lassen keine Wünsche offen und bieten eine Fülle von Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten. Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Der U-Bahnhof Güntzelstraße ist nur ca. 200 Meter entfernt, diverse Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und die Autobahn A100 ist in nur 5 Autominuten erreichbar. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und laden Sie herzlich ein, dieses einzigartige Quartier in Berlin-Wilmersdorf zu erkunden. Kontaktieren Sie uns und erfahren Sie mehr über diese außergewöhnliche Wohnmöglichkeit!

Property ID: 24331008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 147.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24331008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin - Nikolassee / Wannsee

E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)