

Berlin

Über den Dächern Berlins – 4 Zimmer mit Weitblick und außergewöhnlicher Dachterrasse

Property ID: 26178004_4Z



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

At a glance

Property ID	26178004_4Z
Living Space	ca. 136 m²
Floor	5
Rooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1986

Purchase Price	790.000 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	16.11.2027

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	141.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

The property



Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

The property



Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

The property



Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

The property



Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

The property



Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

The property



Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

The property



Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

The property



Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

The property



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

The property



Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

The property



Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

A first impression

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich großzügige, noch zu renovierende Dachgeschosswohnung in äußerst zentraler Lage. Die Immobilie wurde im Jahr 1986 erbaut und nun für die Renovierung entkernt. Beheizt wird sie über Fernwärme, was für ein angenehmes und gleichmäßiges Wohnklima sorgt.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einem einladenden, lichtdurchfluteten Eingangsbereich und einem offenen, freundlichen Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für eine helle und angenehme Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit Kamin, der eine behagliche Wohnatmosphäre schafft. Die offene Gestaltung sowie Einbauschränke bieten viel Raum für individuelle Einrichtungsideen und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die offene Küche wurde in ein Zimmer verlegt, dabei wurden die Wände entfernt, diese lassen sich jedoch ohne großen Aufwand wieder herstellen – ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Das Badezimmer ist hell und großzügig gestaltet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt den Komfort.

Die Schlaf- und Arbeitszimmer sind gut geschnitten, hell und vielseitig nutzbar. Ein separates Ankleidezimmer mit deckenhohen Einbauschränken bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit weitem Blick über die Stadt, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine weitere kleinere Dachterrasse bietet zusätzlichen privaten Außenraum.

Die Wohnung überzeugt insgesamt durch ihren großzügigen Schnitt, und durch ihre vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Stadtmenschen, die urbanes Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

Die sehr zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV sowie vielfältigen Freizeitangeboten.

Diese Immobilie verbindet Licht, Raum und Lage zu einem harmonischen Gesamtbild und bietet viel Potenzial für individuelle Wohnideen.

Bitte beachten Sie, dass das 4. Zimmer durch das setzen eine neuen Wand wieder hergestellt werden kann.

Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

All about the location

Die Immobilie liegt im schönen Berliner Stadtteil Wilmersdorf im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Diese Straße ist Teil eines Wohngebiets, das durch seine charmante Atmosphäre und die gut erhaltene Architektur des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts geprägt ist.

Die Umgebung bietet eine Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern, die von reich verzierten Altbauten bis hin zu moderneren Gebäuden reicht. Die Straße ist von breiten Bürgersteigen gesäumt, die zum Spazieren und Flanieren einladen.

In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Geschäfte, Supermärkte, Cafés und Restaurants. Auch Parks und Grünflächen, wie der Wilmersdorfer Volkspark, sind nicht weit entfernt, was die Gegend besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber macht.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit verschiedenen U-Bahn- und Buslinien, die in der Nähe verkehren und eine einfache Erreichbarkeit anderer Teile der Stadt ermöglichen.

Über die nah angrenzende Stadtautobahn erreichen Sie sowohl den Berliner Norden, als auch den Süden in wenigen Minuten.

Property ID: 26178004_4Z - 10713 Berlin

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: 26178004_4Z - 10713 Berlin

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com