

Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## Nah an der City - Besonders charmanter Altbau!

Property ID: 23087010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 740 m<sup>2</sup>

Property ID: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

- 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: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## At a glance

Property ID	23087010
Living Space	ca. 136 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1961
Type of parking	3 x Garage

Purchase Price	680.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 69 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

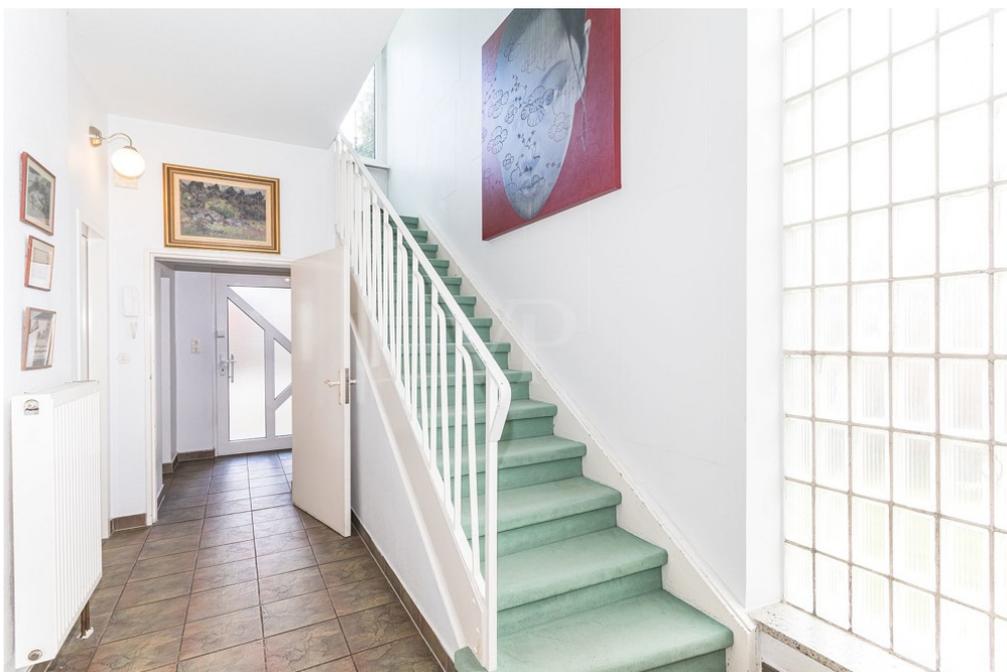
Property ID: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	OEL	Final energy consumption	118.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.04.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil		

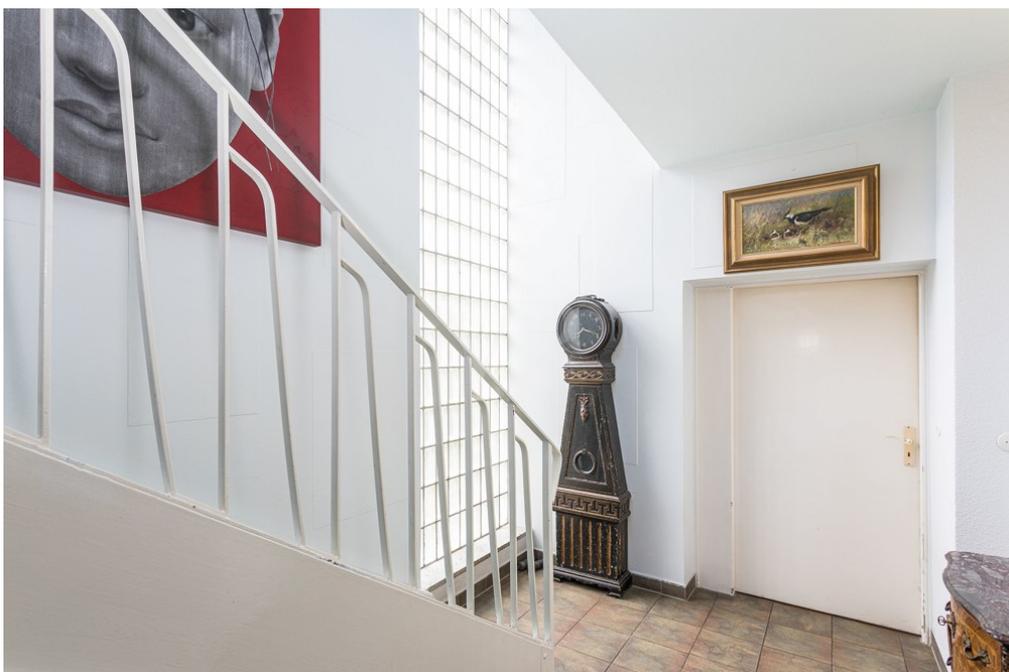
Property ID: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## The property



Property ID: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## The property



Property ID: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## The property



Property ID: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

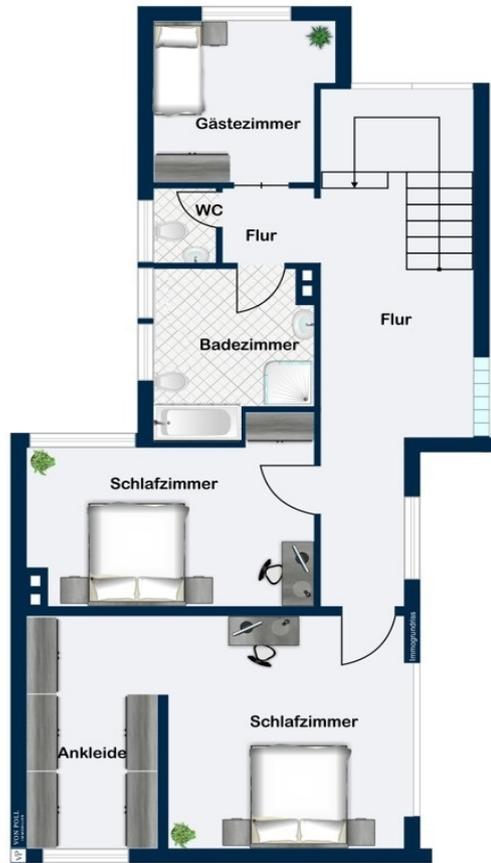
GÜLTIG BIS: 10/24

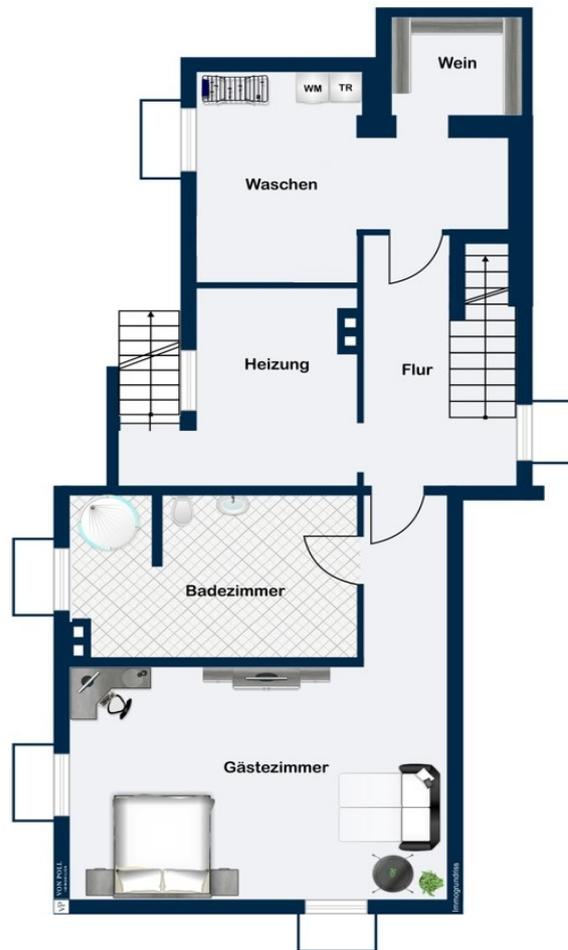


Property ID: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## 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: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## A first impression

Ganz nah an der City und doch im eigenen Haus! Dieses elegante, massiv gebaute Einfamilienhaus in bester Lage in Wilhelmstadt bietet mit seinem schlanken Baukörper eine ganz besondere Kulisse für Ihr schönes Zuhause. In der dritten Reihe liegt dieses Haus ruhig und geschützt - bei gleichzeitig perfekter Anbindung an die Berliner Innenstadt. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 645 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Hier haben Sie genügend Platz, um gemeinsam mit Familie oder Freunden gemütliche Stunden zu verbringen. Die Küche ist im Jahre 2010 neu eingebracht worden und bietet viel Platz zum leckeren Kochen und Anrichten der Speisen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer. Die angenehm geführte Treppe mit dem schönen Geländer ist original erhalten und führt Sie in das Obergeschoss mit seinen drei weiteren Zimmern. Auch hier haben die Räume eine Deckenhöhe von bis zu 2,70 m - Dachschrägen sind nur minimal vorhanden. Der gesamte Keller ist im Jahre 2013 isoliert worden und im Zuge dessen auch als Gästebereich mit Schlafzimmer und großem Bad ausgebaut worden. Weitere Räume als Waschkeller, Weinkeller und Abstellfläche stehen Ihnen selbstverständlich auch zur Verfügung. Auf dem vorderen Teil des Grundstückes stehen drei Garagen für Sie bereit, hier können Sie eine Werkstatt ausbauen, Ihre Gartengeräte lagern oder einen Oldtimer abstellen. Gerne besichtigen wir diese besondere Immobilie mit Ihnen!

Property ID: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## Details of amenities

- Massiver Baukörper
- Hohe Decken 2,70
- Kamin im Wohnzimmer
- Kaminofen im Esszimmer
- Gemütliche, voll ausgestattete Einbauküche
- Offener Küchen - und Essbereich
- Großes Schlafzimmer mit Ankleide
- Bad mit separatem WC
- Keller komplett isoliert
- Gästezimmer im UG
- Gästebad im UG
- Ölheizung von 1997
- Doppelt verglaste Fenster
- Dacherneuerung 1997
- Bewegungsmelder
- Drei Garagen

Property ID: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## All about the location

Schnell in der City bei höchster Wohnqualität - direkt angrenzend an Charlottenburg finden Sie eine der beliebtesten Gegenden Berlins. Das Wohngebiet Wilhelmstadt an der "Haveldüne" - eine natürlichen Erhöhung, die sich entlang der Havel ausdehnt - ist ausgesprochen beliebt. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und hochwertigen Villen in einem familienfreundlichem Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur. Vor allem Segler und alle anderen Wassersportler kommen durch den fußläufig zu erreichenden Jachthafen und die Marina Lanke auf ihre Kosten. Aber auch Golf wird hier gespielt – der Berliner Golf Club Gatow liegt nur wenige Kilometer entfernt. Tennis, Reiten, Wandern oder Radfahren – die Menschen schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den traumhaften Uferwegen und Grünanlagen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken etc. finden Sie hier in unterschiedlichsten Ausrichtungen. Die „Swiss International School“ ist mit dem Fahrrad zu erreichen, auch kirchliche Einrichtungen und Waldorfeinrichtungen liegen in unmittelbarer oder mittelbarer Nähe. Kleine Läden des täglichen Bedarfs, Bäcker und verschiedene Supermärkte liegen in der direkten, fußläufigen Umgebung. Die Spandauer Altstadt und das Einkaufszentrum Spandauer Arkaden bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Die Berliner Innenstadt erreichen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen PKW in ca. 15 - 20 Minuten. Den Regionalbahnhof Spandau erreichen Sie in ca. 5 - 10 Minuten – hier halten fast alle regionale Verbindungszüge und ICE´s.

Property ID: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlin - Spandau

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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