

Berlin - Wilhelmstadt

Sommer, Sonne, Wasser und eigener Bootssteg!

Property ID: 26087017



PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26087017 - 13595 Berlin - Wilhelmstadt

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

Property ID: 26087017 - 13595 Berlin - Wilhelmstadt

At a glance

Property ID	26087017	Purchase Price	450.000 EUR
Living Space	ca. 85 m ²	Type	Maisonette
Floor	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1984	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 26087017 - 13595 Berlin - Wilhelmstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	90.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.08.2028	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 26087017 - 13595 Berlin - Wilhelmstadt

The property



Property ID: 26087017 - 13595 Berlin - Wilhelmstadt

The property



Property ID: 26087017 - 13595 Berlin - Wilhelmstadt

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN*



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Capital



MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Spandau**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 26087017 - 13595 Berlin - Wilhelmstadt

A first impression

Wasserblick, direkter Wasserzugang, Bootssteg und umfangreich saniert!

Herzlich willkommen zu einer einzigartigen Immobilie, die besonders durch ihre Lage und die umfassende Sanierung im Jahr 2023 besticht. Hierbei handelt es sich um eine Maisonettewohnung mit Balkon, Blick zum Wasser, eigenem Bootssteg und Tiefgaragenstellplatz!

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1984 erbauten Mehrfamilienhaus, das bis heute in einem sehr gut gepflegten Zustand erhalten wurde. Die umfangreiche Sanierung der Wohnung im Jahr 2021 umfasste zahlreiche Aspekte, die zur Verbesserung der Wohnqualität beitrugen. Dazu gehören die Erneuerung der Elektrik und der Rohre, der Fußböden mit modernem Vinylparkett sowie der schönen, modernen Küche und die komplette Modernisierung des Badezimmers.

Die ca. 85 m² Wohnfläche verteilen sich auf insgesamt über zwei Flure, ein Bad und zwei Zimmer, die sich durch ihre moderne Gestaltung und Helligkeit auszeichnen. Das Badezimmer ist mit modernen Armaturen und hochwertigen Materialien ausgestattet.

Neben einem Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung. Weiterhin gibt es einen gemeinschaftlichen Gartenbereich, der einen Sitz- und Grillplatz umfasst, wo sich die Bewohner des Hauses treffen und gemeinsam Zeit verbringen können. Hervorzuheben ist zudem die eigene Slipanlage, die für Wassersportbegeisterte ideal ist.

Ein eigener Bootssteg macht diese Wohnung zu einem wirklichen Highlight für Wassersportler - einfach am Wochenende über die Havel tuckern oder auch am Feierabend noch eine Runde drehen, wo kann man das schon? Hier können Sie sich wirklich täglich wie im Urlaub fühlen.

Die Wohnung wird durch eine zentrale Gasheizung beheizt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Termins.

Property ID: 26087017 - 13595 Berlin - Wilhelmstadt

Details of amenities

- Gepflegte Anlage am Wasser
- Maisonettewohnung
- Moderne Küche von 2023
- Elegantes Vinylparkett von 2023
- Großes Wohnzimmer mit Balkon
- Herrlicher Raum im Dachgeschoss mit Blick über das Wasser
- Elektrik und Rohre im Sondereigentum erneuert
- Stellplatz in der Tiefgarage
- Eigener Bootssteg
- Hausgeld 277 € für die Tiefgarage 39 € und für den Bootssteg 49 €

Property ID: 26087017 - 13595 Berlin - Wilhelmstadt

All about the location

Die Lage dieser Wohnung, direkt am Wasser, ist einmalig und bietet Ihnen höchste Lebensqualität bei hervorragender Anbindung. Den Regionalbahnhof in Spandau, die City West und Berlin Mitte - alles können Sie von hier aus schnell erreichen!

Natürlich können Sie hier als Wassersportler alle denkbaren Wassersportarten ausführen, direkt vor der Tür ablegen und die Havel mit dem Boot erkunden. Der Gatower Golfclub bietet Ihnen einen der schönsten Plätze der Stadt, Reiten, Fahrrad fahren oder einfach joggen - gerade die Uferwanderwege werden Sie lieben!

Kindergärten und Schulen finden Sie hier in unterschiedlichsten Ausrichtungen. Einkaufsläden, Supermärkte, Ärzte, auch kleine Läden des täglichen Bedarfs finden Sie in direkter Umgebung, in den Einkaufszentren der Spandauer Arkaden oder der bezaubernden Spandauer Altstadt.

Mit dem Auto oder dem Bus sind Sie in 10-15 Minuten in der City. Der Regionalbahnhof Spandau bietet neben U-Bahn- und S-Bahnverbindungen auch bundesweite Streckenverbindungen

Property ID: 26087017 - 13595 Berlin - Wilhelmstadt

Other information

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Property ID: 26087017 - 13595 Berlin - Wilhelmstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0

E-Mail: spandau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com