

Berlin - Wilmersdorf

70 m² Altbauwohnung plus 45 m² Dachstudio – 115 qm nutzbare Fläche für kreative Nutzung

Número de propiedad: 26176030



PRECIO DE COMPRA: 415.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

De un vistazo

Número de propiedad	26176030
Superficie habitable	ca. 70 m ²
Piso	4
Habitaciones	3
Baños	1
Año de construcción	1902

Precio de compra	415.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 45 m ²
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	140.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1902

Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

La propiedad



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



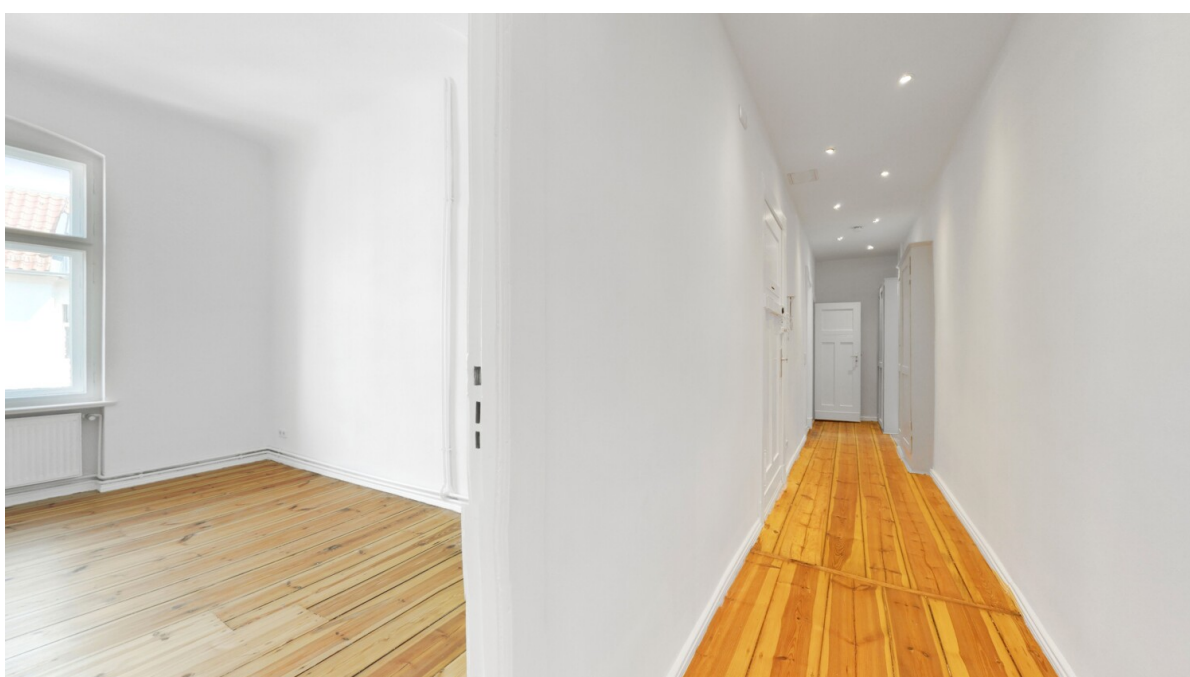
Höchstnote für
**von Poll Immobilien
City-West**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

La propiedad



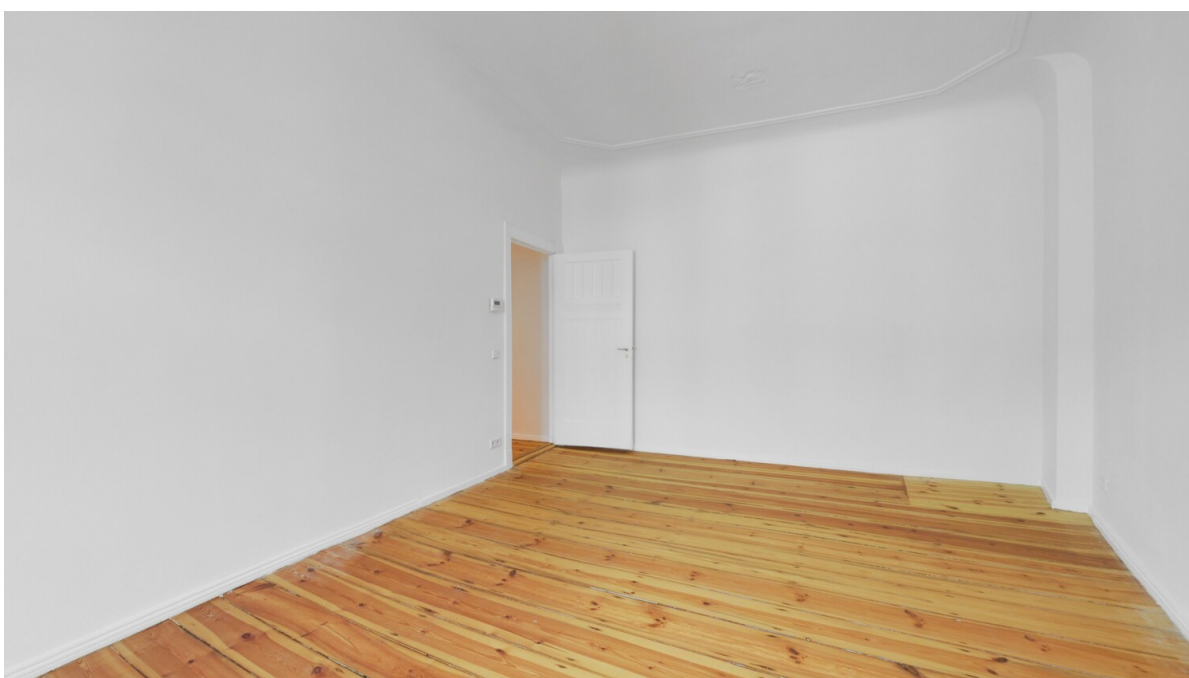
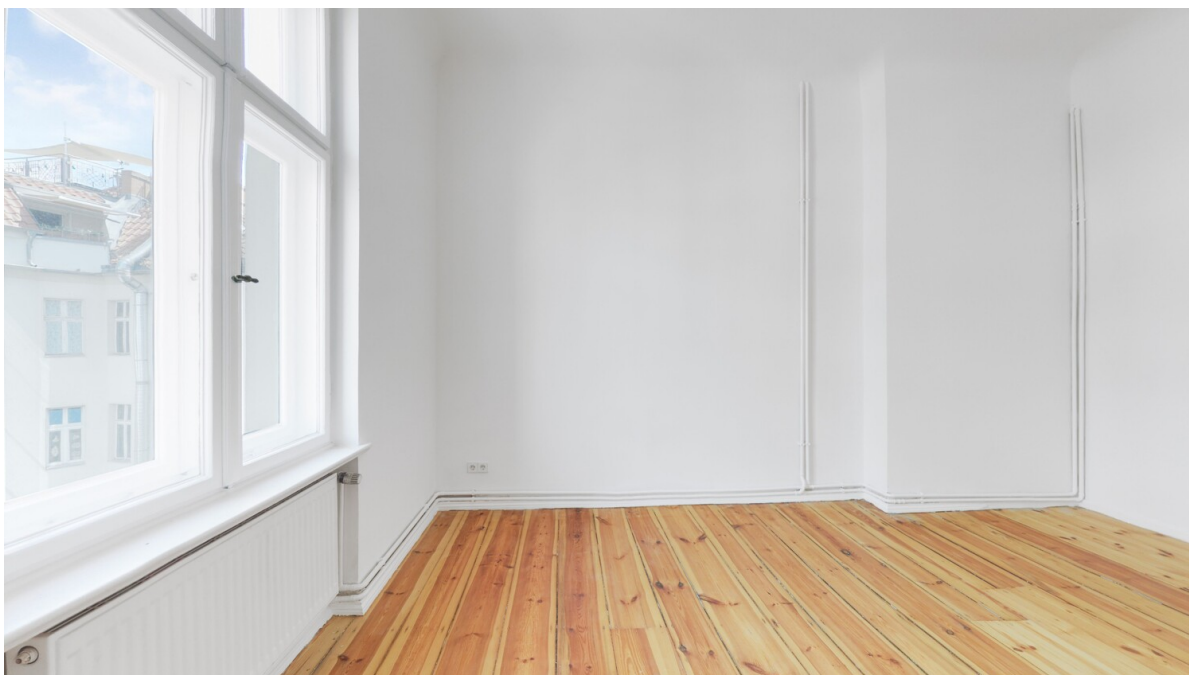
Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

La propiedad



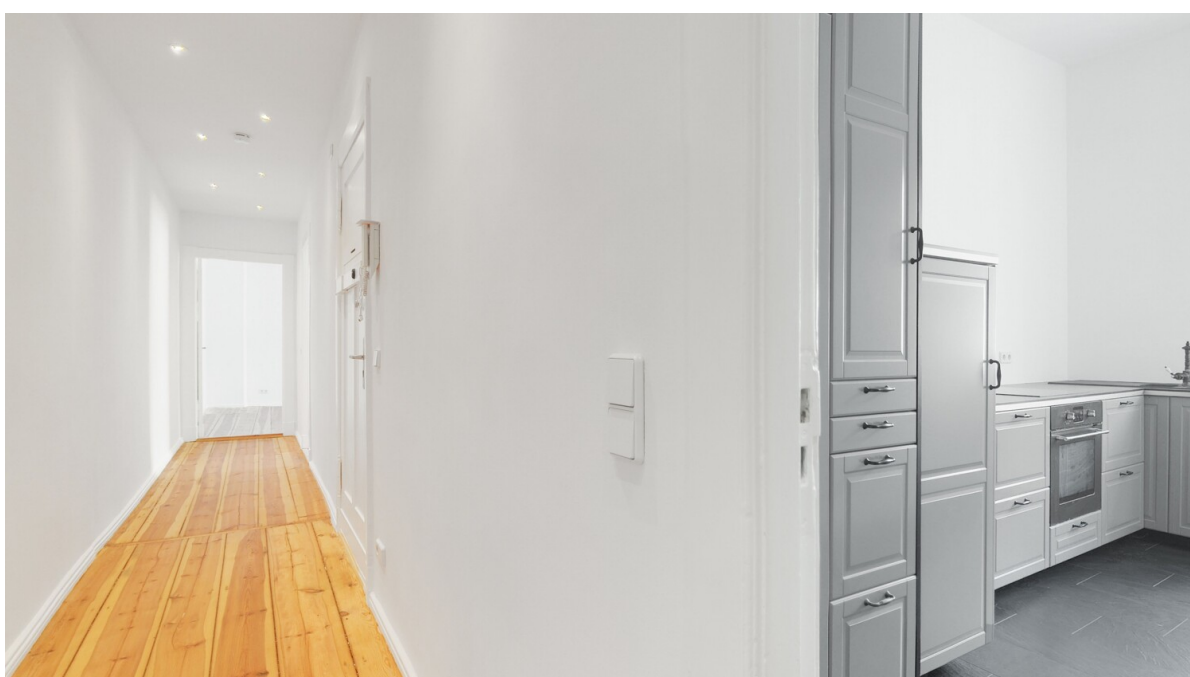
Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

La propiedad



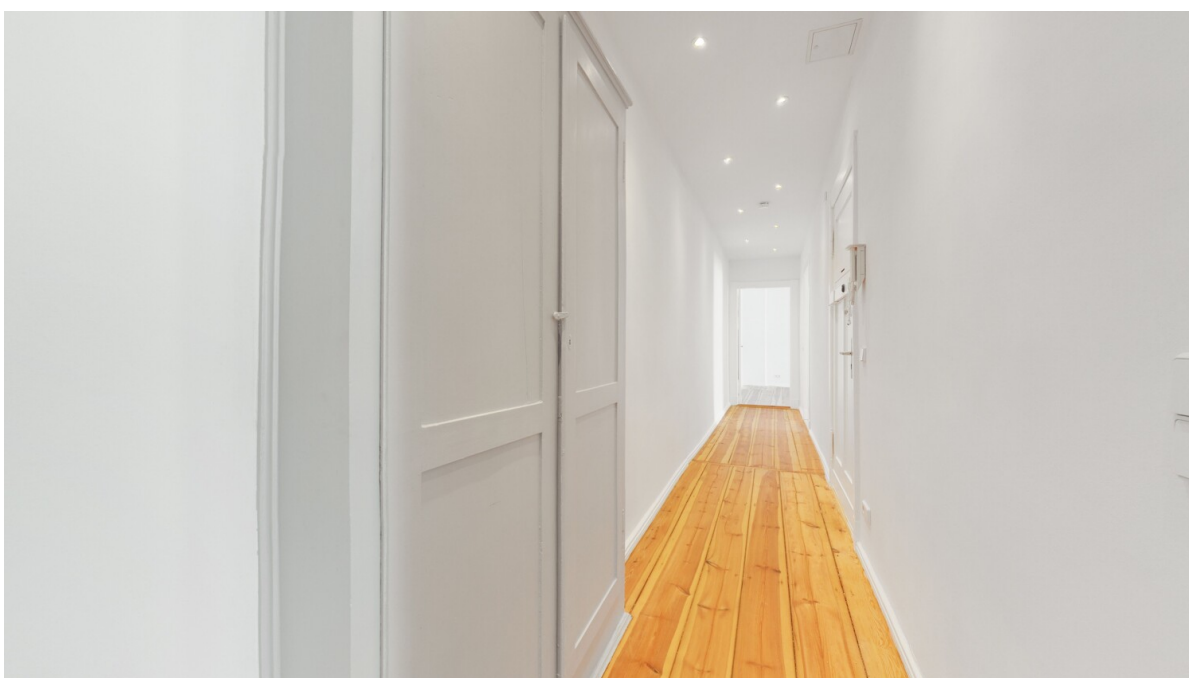
Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

La propiedad



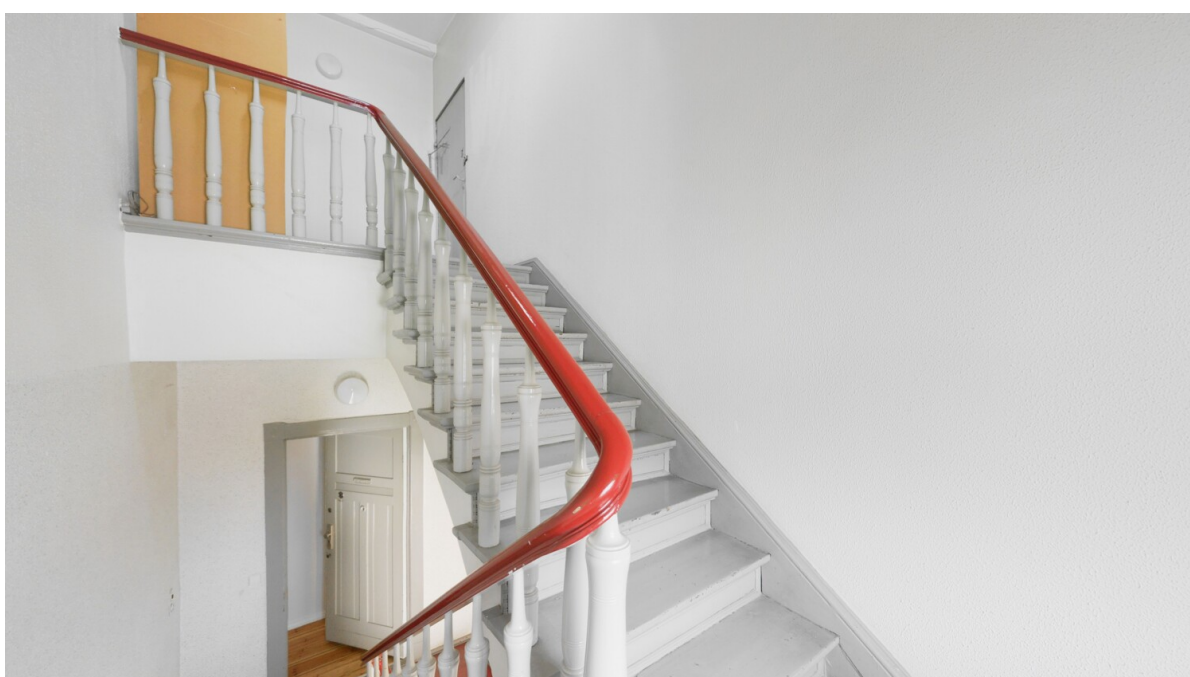
Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

La propiedad



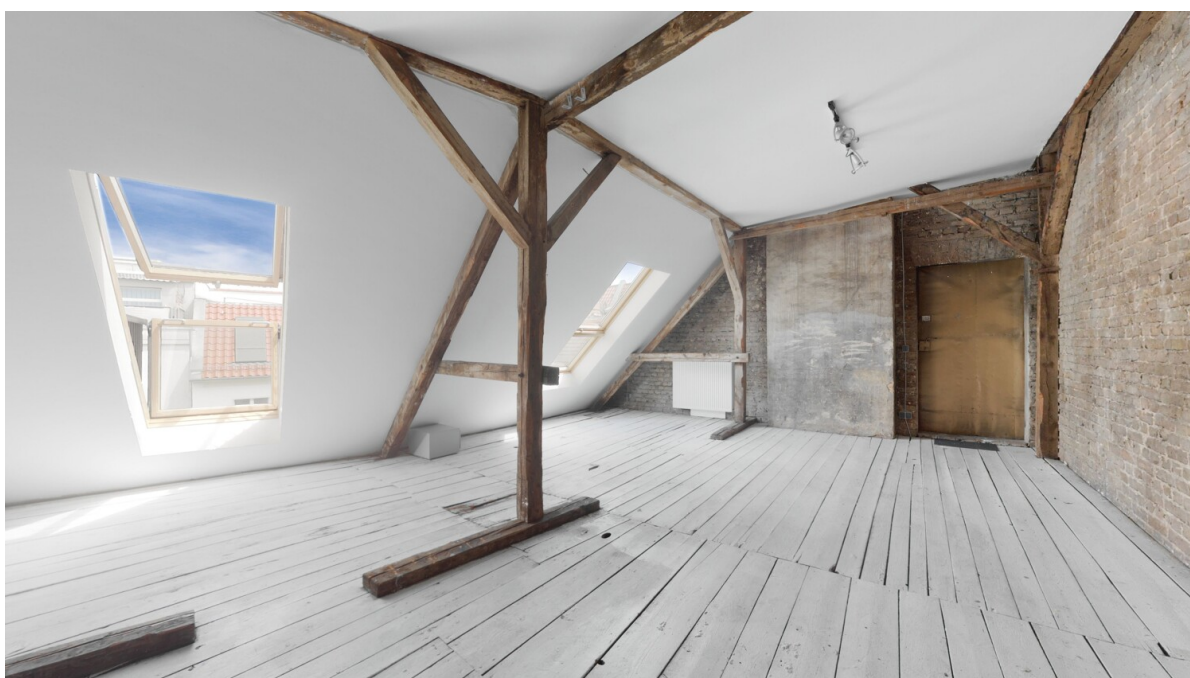
Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

La propiedad



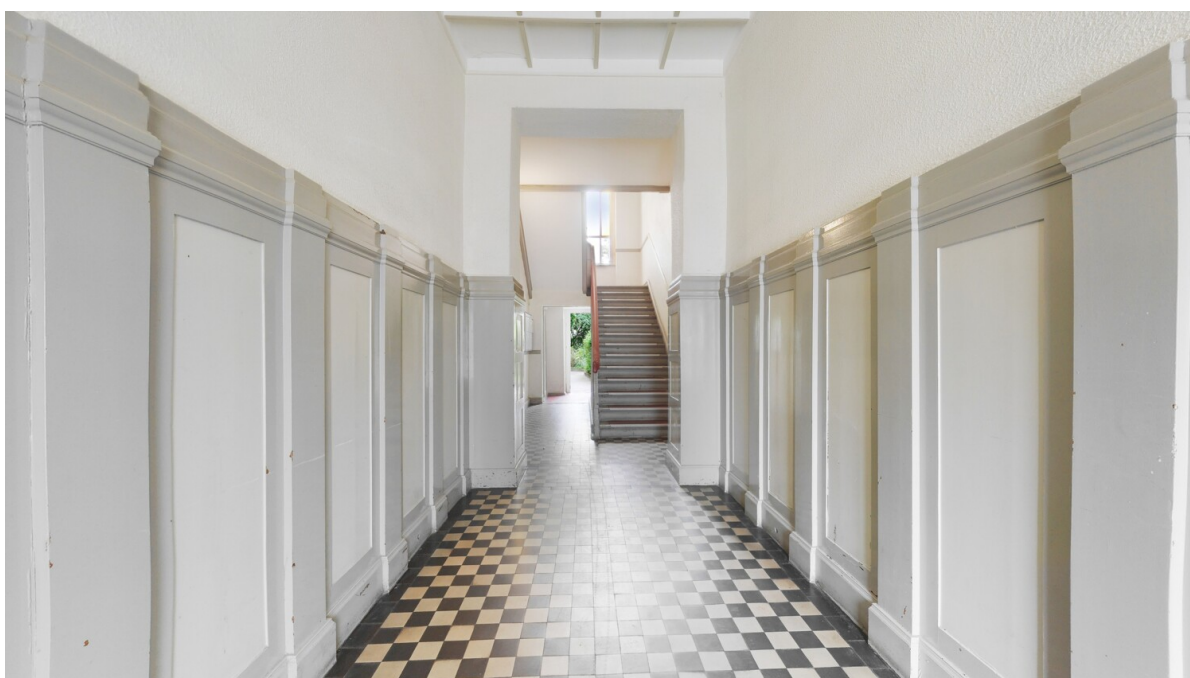
Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

La propiedad



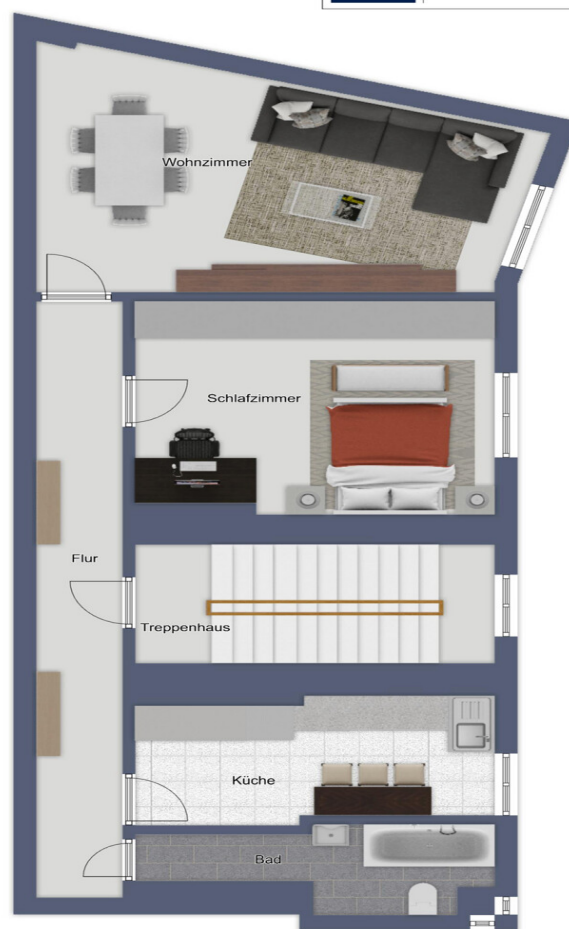
Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

La propiedad

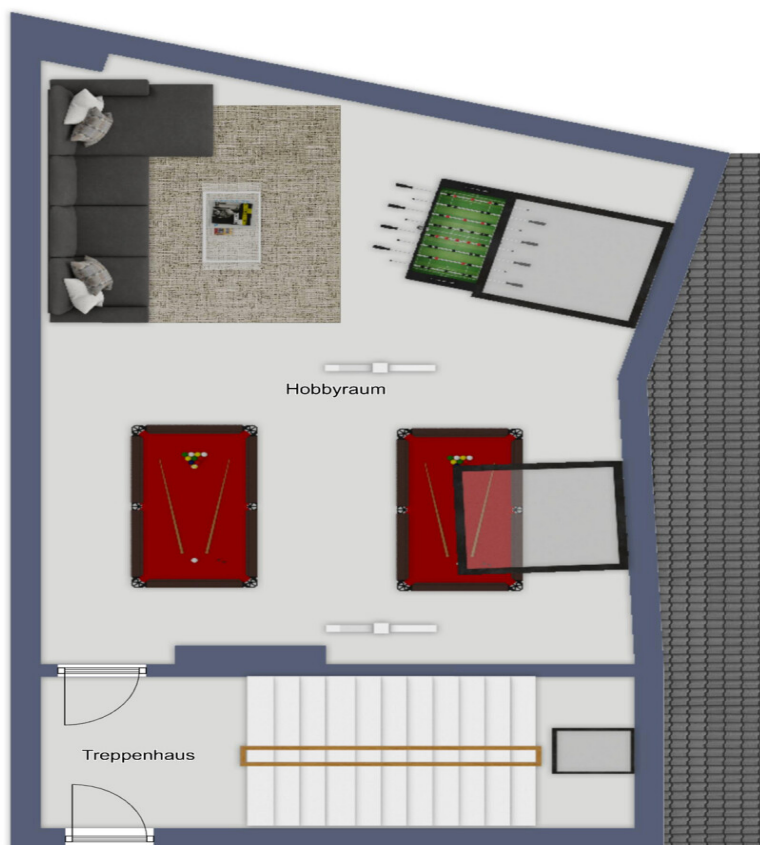


Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Planos de planta



Wohnungsplan, nicht maßstäblich



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Una primera impresión

Eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Kreative, junge Berufstätige oder Kapitalanleger, die eine klassische Berliner Altbauwohnung mit außergewöhnlicher Zusatzfläche suchen.

Die zum Verkauf stehende Etagenwohnung liegt im 4. Obergeschoss eines charmanten Altbaus aus dem Jahr 1902. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Auf rund 70 m² Wohnfläche verteilen sich zwei gut proportionierte Zimmer, eine separate Küche, ein modernes Tageslichtbad und ein langer Flurbereich. Die hohen Decken von ca. 3,30 m schaffen ein großzügiges Raumgefühl. Originale Dielenböden und Stuckverzierungen unterstreichen den klassischen Altbaucharakter.

Die moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich mit klarer Gestaltung und dunklen Arbeitsflächen harmonisch in das Wohnkonzept ein. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und ist mit großformatigen Fliesen ausgestattet.

Das besondere Highlight befindet sich eine Etage darüber: Im Dachgeschoss steht ein ca. 45 m² großer, separat zugänglicher Raum zur Verfügung. Die Fläche ist der Wohnung Nr. 24 als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Sichtbares Holztragwerk, freigelegte Ziegelwände und Dachflächenfenster verleihen dem Studio einen markanten Loft- und Ateliercharakter. Der Raum ist ausgebaut, beheizt und verfügt über einen Velux-Klappbalkon.

Damit eröffnet sich ein vielseitiges Nutzungsspektrum, beispielsweise als Atelier, Homeoffice, Arbeitsbereich, Musik- oder Kreativraum.

Die Dachgeschossfläche ist keine reguläre Wohnfläche, sondern der Wohnung als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Nutzungsmöglichkeiten sowie eine eventuelle spätere bauliche Verbindung mit der darunterliegenden Wohnung, etwa über eine Wendeltreppe, erscheint grundsätzlich denkbar. Sie bedarf jedoch einer fachlichen Planung sowie sämtlicher erforderlicher baurechtlicher, statischer und gegebenenfalls gemeinschaftsrechtlicher Genehmigungen.

Die Wohnung ist leer stehend und kann nach Vereinbarung kurzfristig bezugsfrei übergeben werden.

Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Detalles de los servicios

- ca. 70 m² Wohnfläche im 4. Obergeschoss
- Klassische 2-Zimmer-Aufteilung mit großzügigem Altbaucharakter
- ca. 45 m² zusätzliche Dachgeschossfläche
- Separat zugängliches Studio im DG als Sondernutzungsrecht
- Ausgebautes und beheiztes Dachstudio
- Geeignet als Atelier, Büro, Kreativraum
- Velux-Klappbalkon im Dachgeschoss
- Öffnet den Dachraum nach außen und schafft einen besonderen Ausblick über die umliegenden Dächer
- Altbau aus dem Jahr 1902
- Stilvolle Gebäudesubstanz mit charakteristischem Treppenhaus
- gepflegter Innenhof
- Deckenhöhe von ca. 3,30 m
- Originale Dielenböden
- Stuckverzierungen
- Gut erhaltene historische Details
- Doppelkastenfenster
- Moderne Einbauküche
- Modernes Tageslichtbad mit Badewanne
- LED-Deckenspot im Flurbereich
- Zugeordnetes Kellerabteil
- Zusätzlicher Stauraum außerhalb der Wohnung
- Fahrradstellplätze im begrünten Innenhof
- Gasheizung
- Sanierung im Jahr 2014
- Kein Denkmalschutz
- Kein Aufzug

Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Wilmersdorf zählt zu den etablierten und beliebten innerstädtischen Wohnlagen der Hauptstadt. Das gewachsene Umfeld verbindet urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und spricht sowohl Eigennutzer als auch Studierende, Berufstätige und Kapitalanleger an.

Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs prägen das städtische Umfeld. Durch die Lage innerhalb Berlins sind zahlreiche Hochschul-, Arbeits- und Freizeitstandorte gut in den Alltag integrierbar.

Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 26176030 - 10715 Berlin - Wilmersdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin

Tel.: +49 30 - 37 44 334 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com