

Berlin

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

Número de propiedad: 26178004_4Z



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 790.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 136 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

De un vistazo

Número de propiedad	26178004_4Z
Superficie habitable	ca. 136 m²
Piso	5
Habitaciones	4
Baños	1
Año de construcción	1986

Precio de compra	790.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	16.11.2027

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	141.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

La propiedad



www.von-poll.com

Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26178004_4Z - 10713 Berlin

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: 26178004_4Z - 10713 Berlin

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

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

E-Mail: zehlordorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com