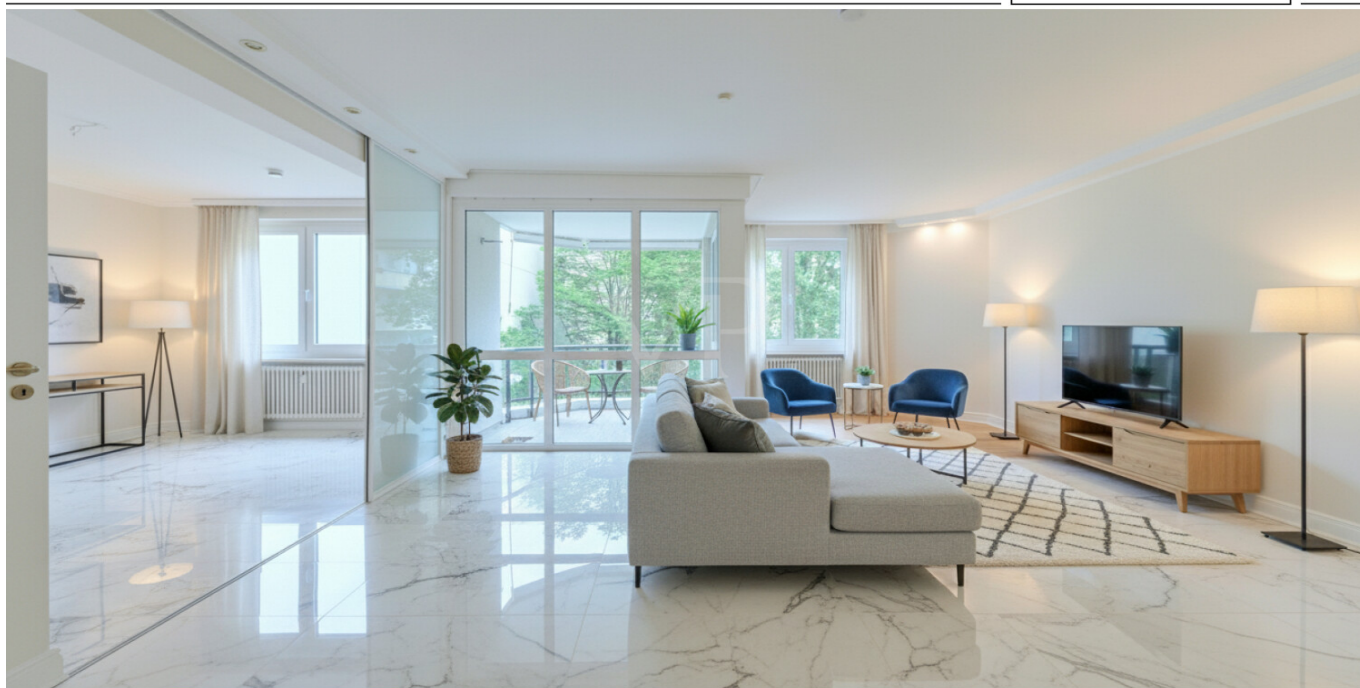


Berlin – Wilmersdorf

# Exklusives Wohnerlebnis mit Ausblick auf den Fasanenplatz

CODE DU BIEN: 24176005-1



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

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111,75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24176005-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24176005-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24176005-1
Surface habitable	ca. 111,75 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	09.12.2025
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1

Prix d'achat	795.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24176005-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	08.09.2026
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	114.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 24176005-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



# 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



CODE DU BIEN: 24176005-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24176005-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24176005-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24176005-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24176005-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



IHR ANSPRECHPARTNER:



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**JÜRGEN RÜLCKE-RUNGE**  
Selbstständiger Finanzierungsspezialist  
Dipl.-Kaufmann \* Immobilienökonom (ebs)

VON POLL FINANCE | Shop Berlin City West  
Pfalzburgerstraße 79 | 10719 Berlin  
T.: +49 (0)30 - 37 44 33 40 | M.: +49 (0)175 - 414 22 92  
juergen.ruelcke-runge@vp-finance.de

**WIR FINANZIEREN ALLES -  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- Rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   KOMMERZBANK  KFW  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

CODE DU BIEN: 24176005-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24176005-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Une première impression

Diese barrierefreie 3 Zimmerwohnung befindet sich in der 3. Etage eines modernen Wohnhauses und liegt in bester Lage direkt am Fasanenplatz.

Sie erreichen die Wohnung barrierefrei mit einem Aufzug. Als Sondernutzungsrecht gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage zur Wohnung, der ebenfalls barrierefrei mit dem Fahrstuhl erreichbar ist.

Der Balkon ist zum ruhigen und grünen und blumenreichen Innenhof ausgerichtet. Das gepflegte Gemeinschaftseigentum vervollständigt den guten Gesamteindruck dieses Wohnkomplexes in Premiumlage.

Ein Tiefgaragenstellplatz (Duplex Parkplatz) im Sondernutzungsrecht rundet das Angebot ab.



CODE DU BIEN: 24176005-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Détails des commodités

- Granitfliesen
- hochwertige Einbauküche
- guter Wohnungsschnitt mit Erker-Ausblick auf den Fasanenplatz
- 1. Schlafzimmer mit Durchgang zum Badezimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- 2. Schlafzimmer mit Durchgang zum Badezimmer
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

**CODE DU BIEN: 24176005-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Tout sur l'emplacement

Berlin präsentiert sich als pulsierende Metropole von unvergleichlicher kultureller Vielfalt und wirtschaftlicher Dynamik. Mit seiner stetig wachsenden Bevölkerung von aktuell 3,9 Millionen Menschen und einer prognostizierten Steigerung auf 4 Millionen bis 2040, verkörpert die Hauptstadt Deutschlands ein lebendiges Zentrum für Innovation, Kunst und gehobenen Lebensstil. Die exzellente Infrastruktur, gepaart mit politischer Stabilität und einem florierenden Arbeitsmarkt, macht Berlin zu einem der begehrtesten Immobilienmärkte Europas – insbesondere im Premiumsegment, das von einer internationalen, anspruchsvollen Klientel geschätzt wird.

Im Herzen Berlins besticht Wilmersdorf durch seine zeitlose Eleganz und etablierte Wohnqualität. Dieses exklusive Viertel im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf vereint urbanen Komfort mit einer ruhigen, kultivierten Atmosphäre. Die ausgewogene demografische Struktur und die gepflegte Infrastruktur schaffen ein Umfeld, das sowohl diskrete Privatsphäre als auch lebendige Nachbarschaftskultur bietet. Wilmersdorf ist ein Refugium für jene, die das Besondere suchen – ein Ort, an dem Tradition und modernes Lebensgefühl harmonisch verschmelzen.

Die unmittelbare Umgebung verwöhnt mit einer Vielzahl exquisiter Genuss- und Kulturangebote. Feinschmecker finden in renommierten Restaurants und stilvollen Bars wie der F37 Berlin Weinbar & Kunstgalerie oder dem Meraki kulinarische Höhepunkte nur wenige Schritte entfernt – jeweils in nur einer bis zwei Minuten zu Fuß erreichbar. Kulturinteressierte genießen das nahegelegene Haus der Berliner Festspiele sowie die intime Atmosphäre der Bar jeder Vernunft, die beide in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar sind und ein vielfältiges Programm erlesener Veranstaltungen bieten. Für erholsame Momente laden die grünen Oasen wie die Gerhart-Hauptmann-Anlage und der Friedrich-Hollaender-Platz zum entspannten Verweilen ein, nur wenige Gehminuten entfernt. Die exzellente medizinische Versorgung mit spezialisierten Ärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe garantiert ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend: In nur fünf Minuten erreichen Sie die U-Bahn- und S-Bahn-Station Spichernstraße, die Sie schnell und bequem mit dem gesamten Berliner Stadtgebiet verbindet.

Für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität, Kultur und erstklassige Lebensqualität schätzen, bietet diese Lage in Wilmersdorf eine unvergleichliche Symbiose aus urbanem Flair und privatem Rückzugsort. Hier verschmelzen Prestige und Lebenskunst zu einem Wohngefühl der Extraklasse, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

CODE DU BIEN: 24176005-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 114.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODE DU BIEN: 24176005-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin

**Tel.:** +49 30 - 37 44 334 0

**E-Mail:** [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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