

Berlin - Wilmersdorf

## Pas de commission pour l'acheteur - appartements de luxe, baignés de lumière et aux proportions parfaites, d'environ 56 m<sup>2</sup> chacun.

CODE DU BIEN: 24136008



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

PRIX D'ACHAT: 569.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 24136008 - 10717 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: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## En un coup d'œil

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| CODE DU BIEN          | 24136008    |
| Surface habitable     | ca. 56,4 m² |
| Etage                 | 3           |
| Pièces                | 2           |
| Chambres à coucher    | 1           |
| Salles de bains       | 1           |
| Année de construction | 2024        |

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Prix d'achat                  | 569.000 EUR |
| Type                          | Etage       |
| Modernisation /<br>Rénovation | 2024        |
| Technique de construction     | massif      |
| Aménagement                   | Balcon      |

**CODE DU BIEN: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

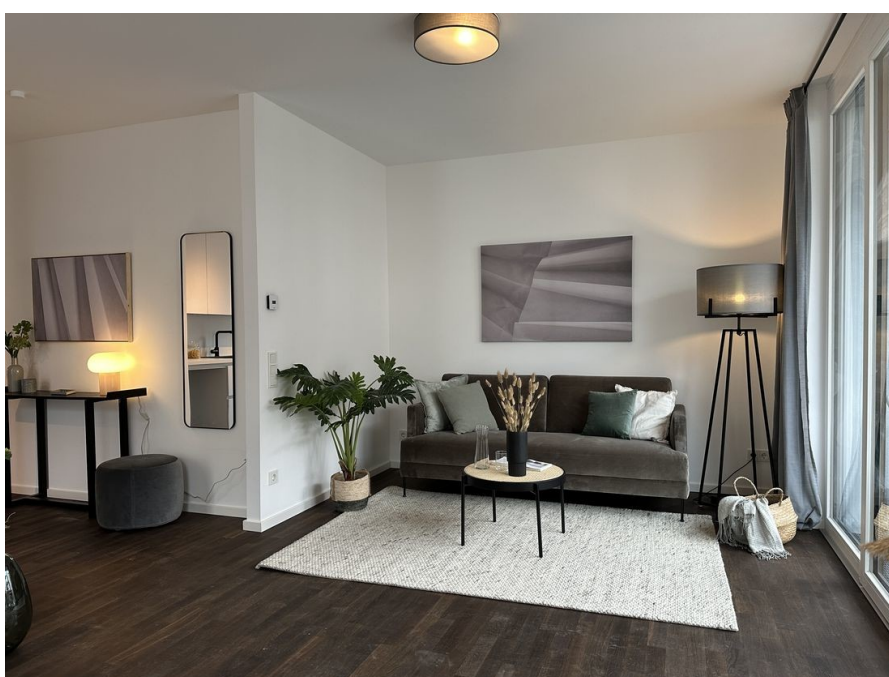
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.03.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 81.10 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2024                                        |

**CODE DU BIEN: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## La propriété



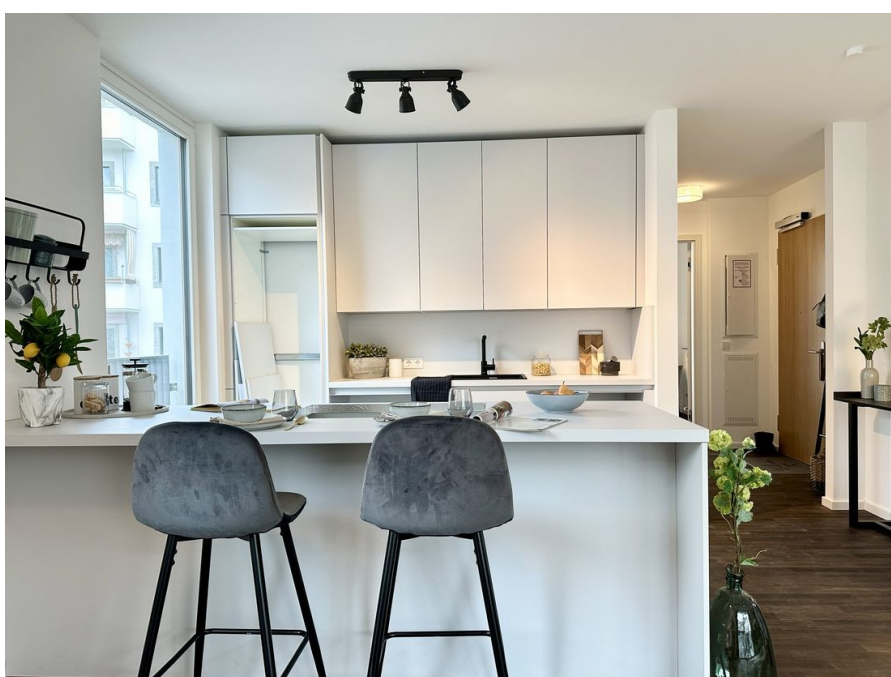
**CODE DU BIEN: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## La propriété



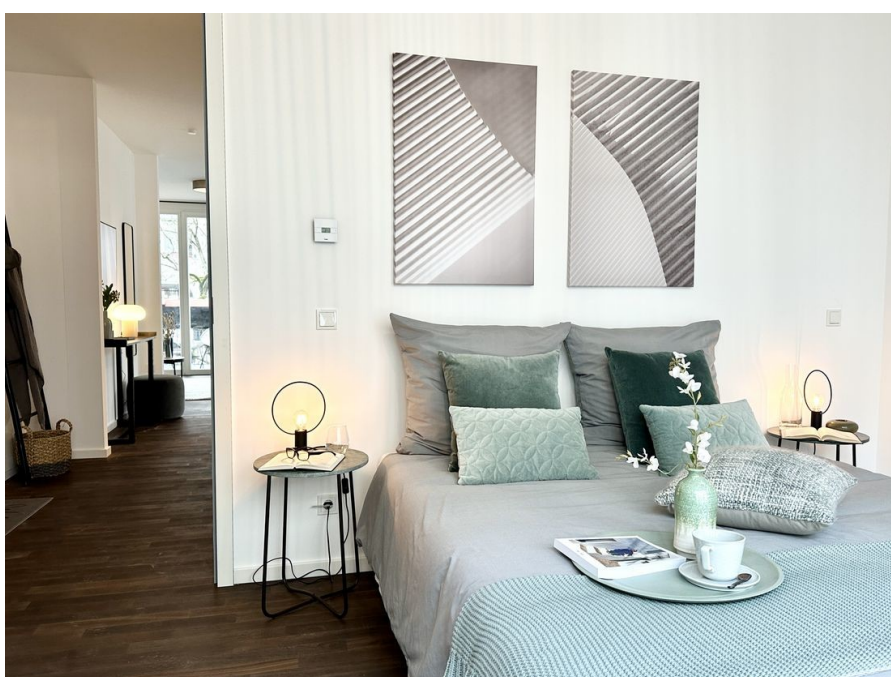
**CODE DU BIEN: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## La propriété



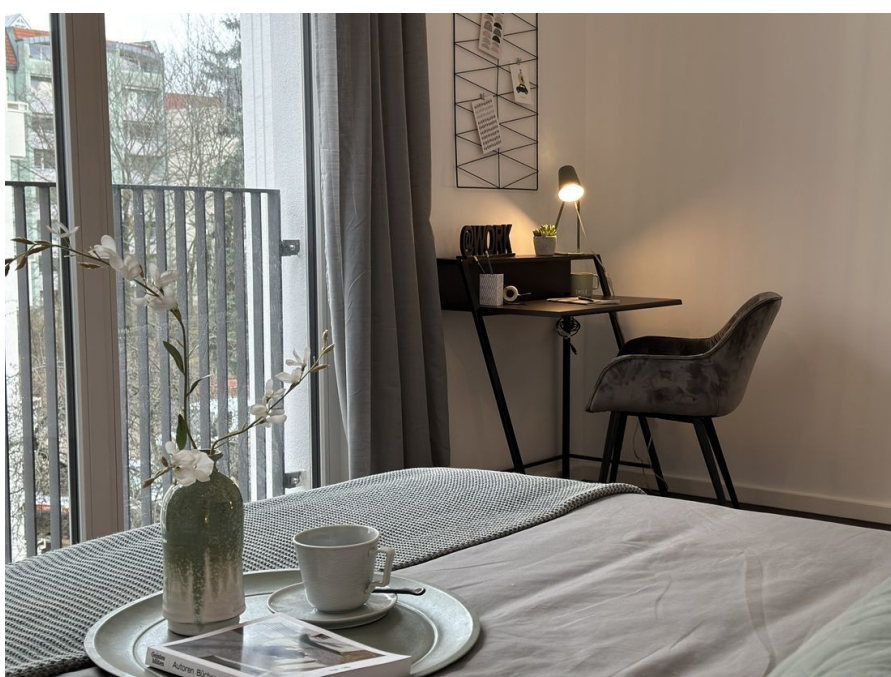
**CODE DU BIEN: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## La propriété

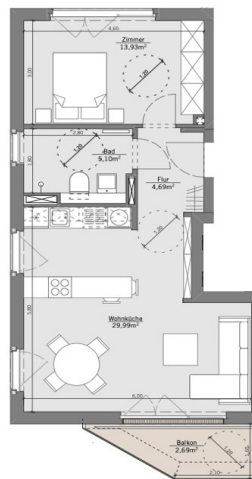


CODE DU BIEN: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf

## Plans d'étage

**NS50**  
Nassauische Straße 50a  
10717 Berlin

hiliigarchitekten



**WE 05 Barrierefrei**  
3.OG

Wohnfläche  
+ 50% (Balkon)

M 1:100

Stand: 25.10.2023

= 53,71 m²  
= 56,40 m²

**hiliigarchitekten**  
Thomas Hiliig Architekten GmbH  
Walderstr. 37A | 10999 Berlin  
T +49 (0) 30 4000 4768-0 | F +49 (0) 30 4000 4768-10  
info@hiliig-architekten.de



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: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## Une première impression

Ce superbe appartement neuf, situé dans le quartier très prisé de Charlottenburg-Wilmersdorf, a tout pour plaire ! Achievé en 2024, il offre un confort contemporain et un cadre de vie urbain idéal sur une généreuse surface de 56,4 m<sup>2</sup> répartie en deux pièces. L'appartement séduit par son design moderne et ses finitions haut de gamme, qui confèrent une touche de luxe à chaque pièce. De larges fenêtres inondent les pièces de lumière naturelle, créant une atmosphère chaleureuse, tandis qu'un balcon offre une vue imprenable et la possibilité de se détendre en plein air. La cuisine moderne et entièrement équipée est parfaite pour cuisiner, et l'élégante salle de bains, avec sa spacieuse douche à l'italienne et ses équipements contemporains, allie confort et raffinement. Chaque espace de l'appartement a été méticuleusement conçu pour offrir un confort de vie optimal et un luxe moderne. L'appartement bénéficie d'une excellente desserte par le S-Bahn (ligne circulaire) et le métro U3, garantissant une mobilité maximale dans toute la ville.

**CODE DU BIEN: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## Détails des commodités

- praktische Raumaufteilung
- Deckenhöhe mindestens 2,60 m
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Mehrschicht-Eichenparkett
- Obergeschosswohnungen mit Balkon
- Erdgeschosswohnung mit Terrasse
- bodentiefe Fenster an Balkonen und Terrassen
- elektrische Stoffmarkisen an den Balkonen
- energieeffiziente Holzfenster mit Mehrfachverglasung
- weiße Zimmertüren mit Holzzargen
- Wohnungseingangstüren Klasse RC 2 in Eichenoptik
- Klingel-/Gegensprechanlage mit Video
- Walk-in-Dusche mit Rainshower-System
- Badkeramik von Geberit
- Decken LED-Spots im Bad
- italienische Badfliesen aus Feinsteinzeug
- Aufzug
- Kinderspielplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung mit dem Nachbarobjekt
- optional erwerbbarer Parkplätze im Innenhof
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum mit E-Bike-Ladestation
- Fassade mit Vollwärmeschutz und Kammputz
- wärme gedämmtes Flachdach mit extensiver Begrünung
- abschließbarer Müllplatz
- ein Kellerabteil pro Einheit mit Stromanschluss

**CODE DU BIEN: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## Tout sur l'emplacement

Dieses Gebäude liegt im Stadtteil Wilmersdorf in Berlin. Das Gebiet zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebäuden, Restaurants, Cafés und kleinen Geschäften aus, die eine lebendige und zugleich ruhige Nachbarschaft bieten. Die Architektur in dieser Gegend ist vielfältig und reicht von Altbauten mit Stuckverzierungen bis zu modernen Wohnanlagen. Die Straße ist von Bäumen gesäumt und bietet eine angenehme Atmosphäre zum Spaziergehen.

In der Nähe befinden sich mehrere Grünflächen und Parks, die zu Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren U-Bahn- und Buslinien in unmittelbarer Umgebung, die eine schnelle und bequeme Verbindung zu anderen Teilen Berlins ermöglichen.

Die Umgebung ist familienfreundlich und bietet verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten und Schulen. Zudem gibt es eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen, die das Leben in dieser Gegend besonders attraktiv machen.

**CODE DU BIEN: 24136008 - 10717 Berlin - Wilmersdorf**

## **Plus d'informations**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 4.3.2034.**

**Endenergieverbrauch beträgt 81.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.**

**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**CODE DU BIEN: 24136008 - 10717 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)**