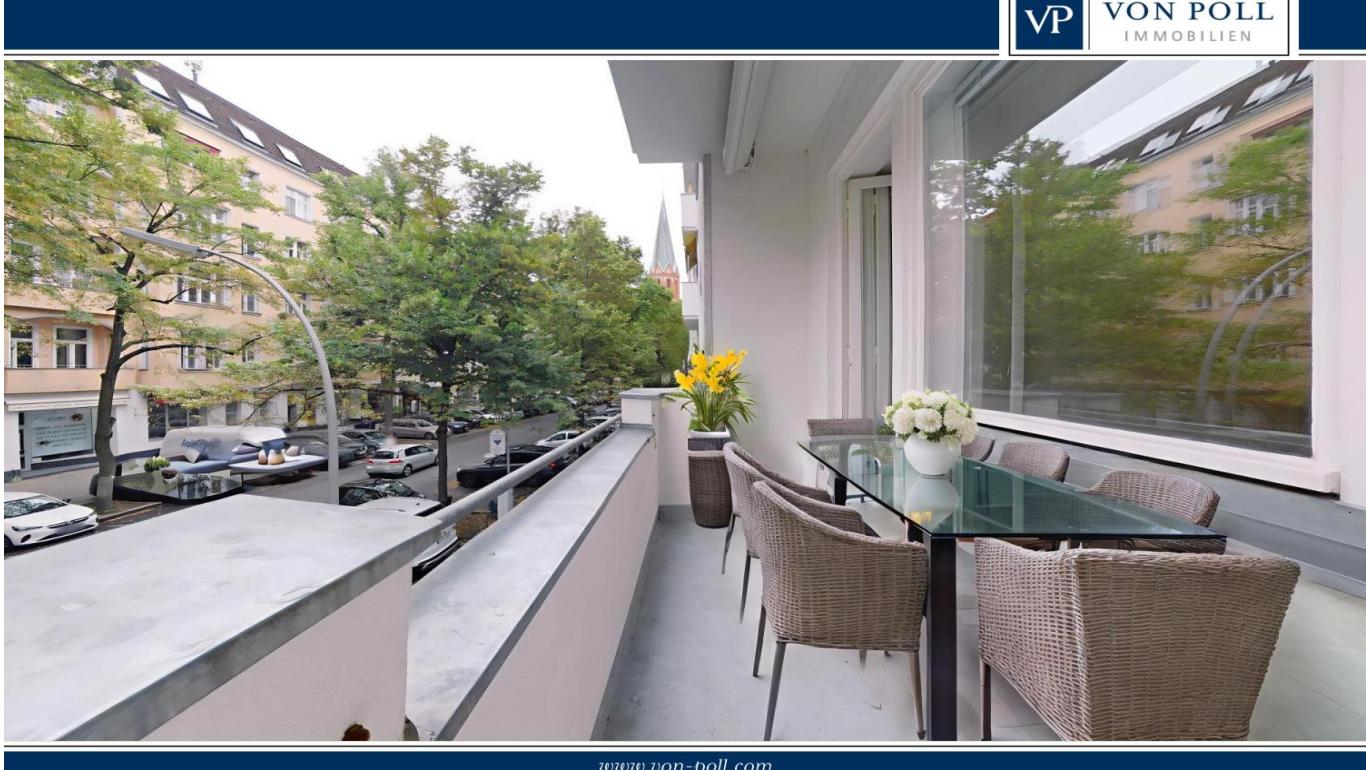


Berlin – Wilmersdorf

## Qualité de vie élevée à City West - 3 chambres lumineuses avec place de parking

**CODE DU BIEN: 25176011**



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

**PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82,34 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

CODE DU BIEN: 25176011 - 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: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25176011	Prix d'achat	595.000 EUR
Surface habitable	ca. 82,34 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3.5	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1960	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétique valable jusqu'au	18.07.2028	Consommation finale d'énergie	139.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25176011 - 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: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## La propriété



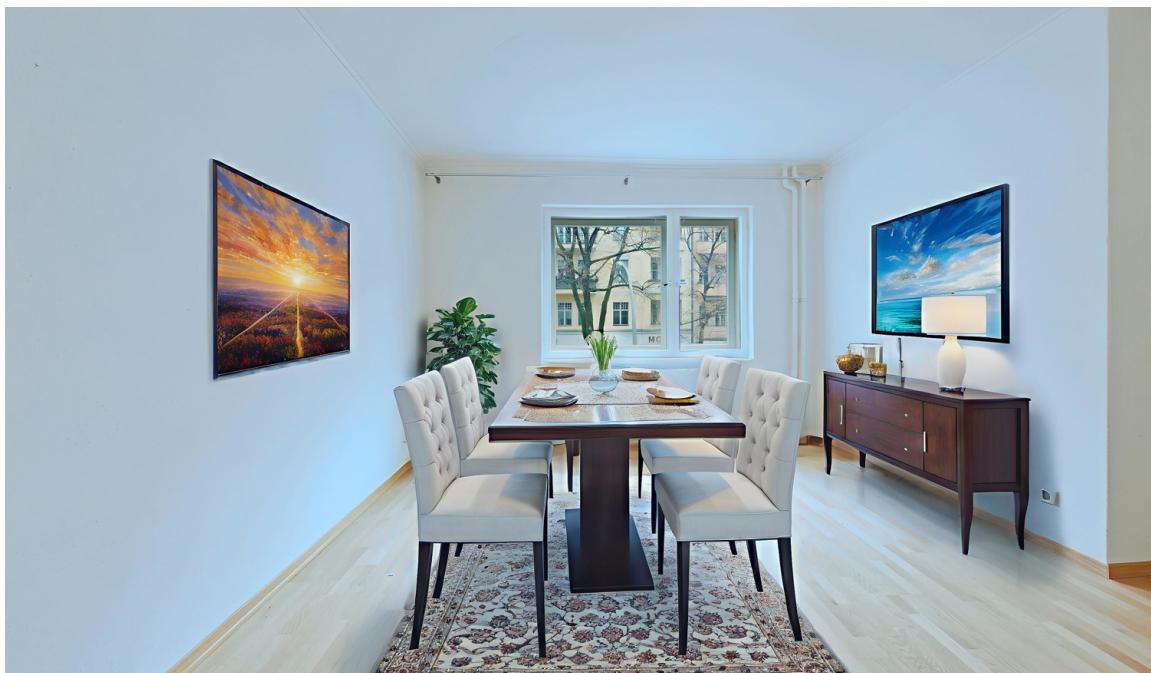
CODE DU BIEN: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



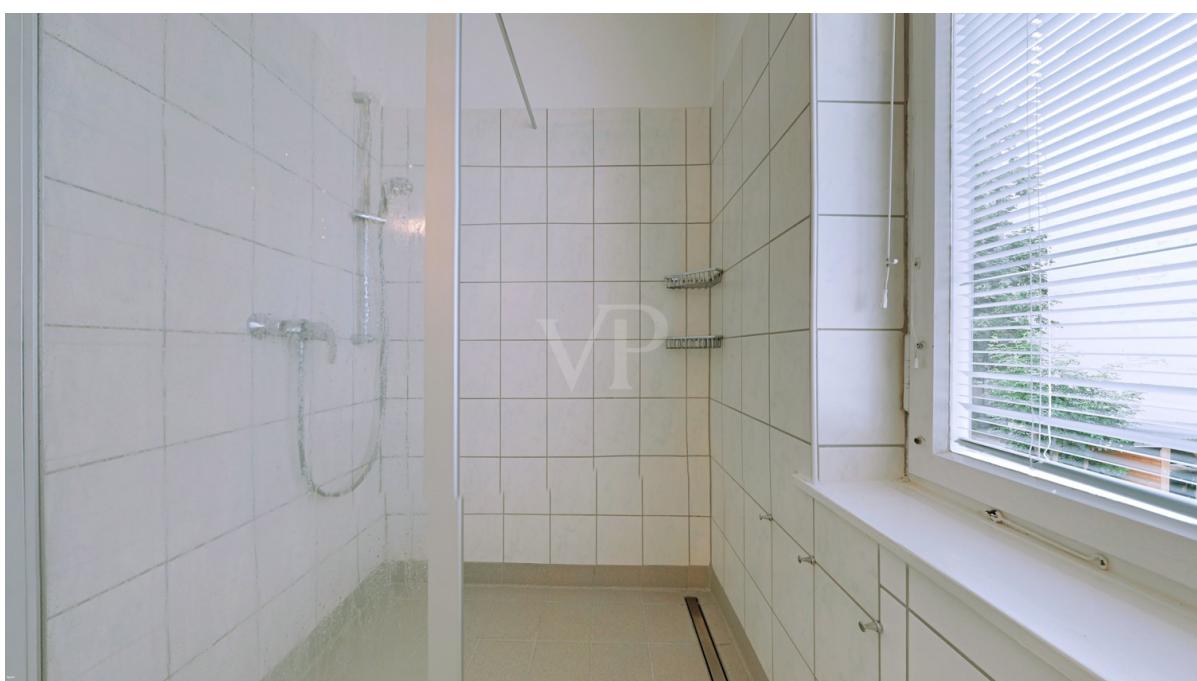
CODE DU BIEN: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



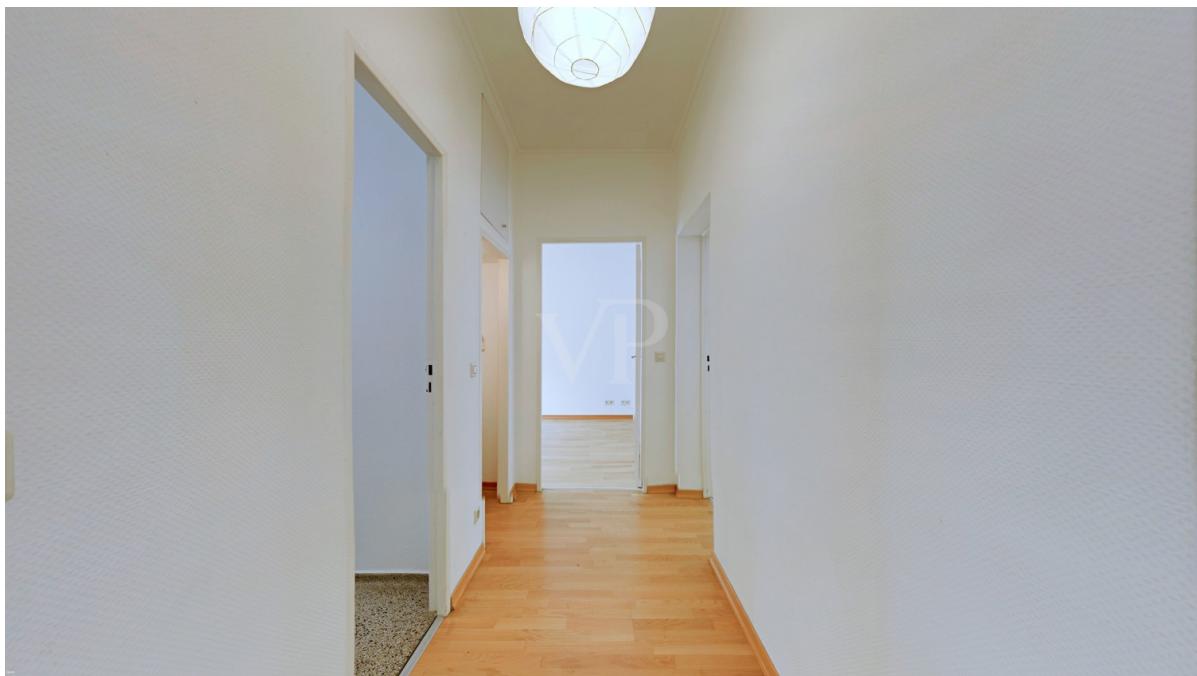
CODE DU BIEN: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## La propriété



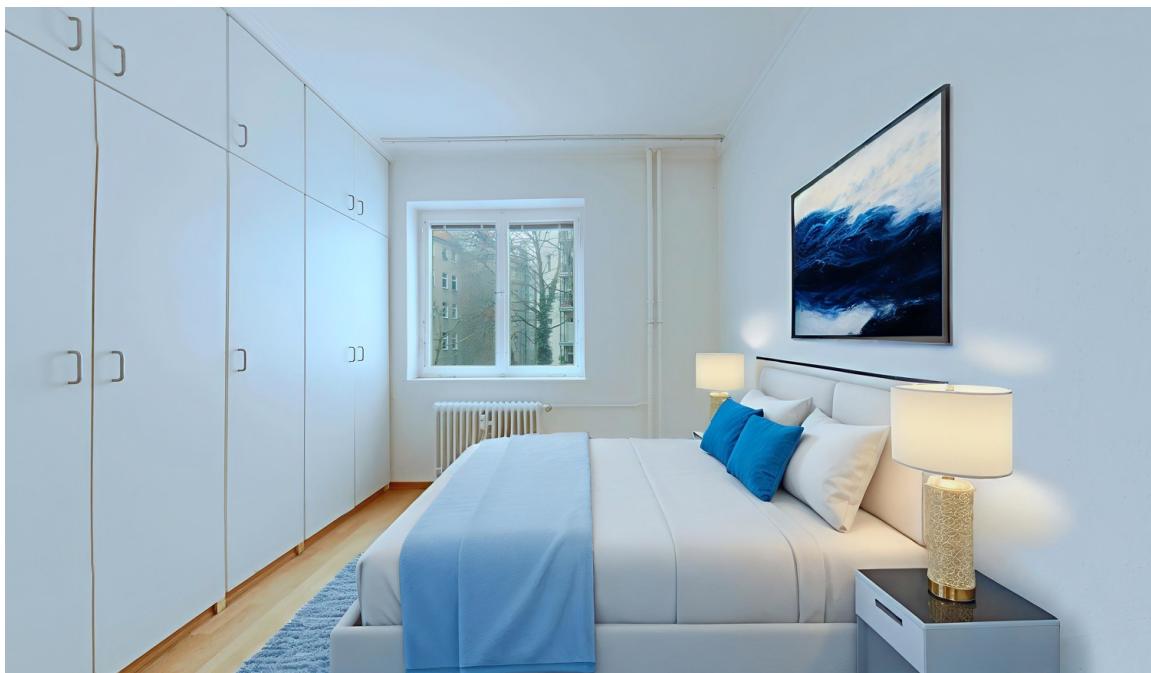
**CODE DU BIEN: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## La propriété



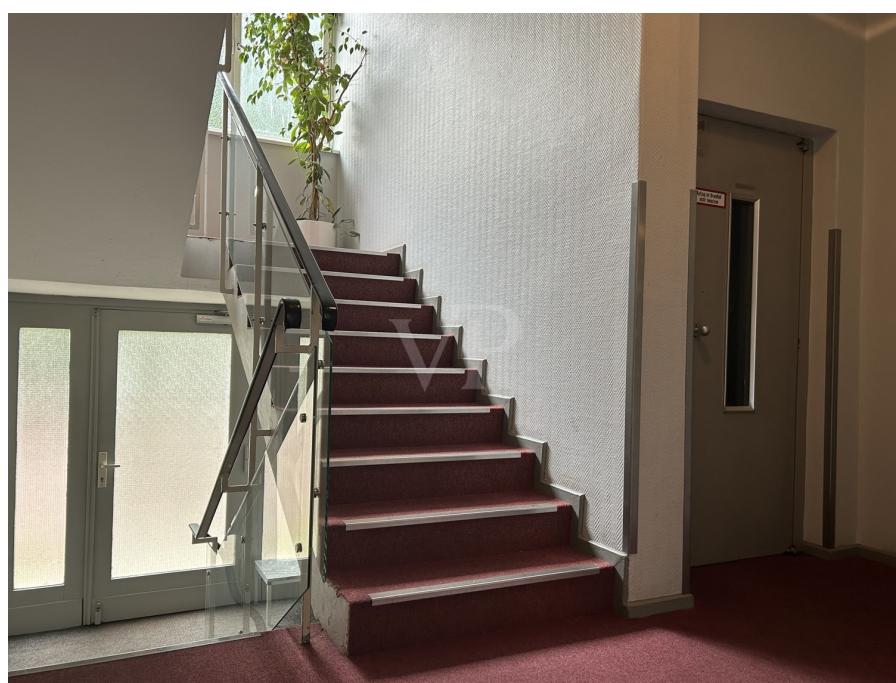
CODE DU BIEN: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25176011 - 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: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Une première impression

Appartement près de Ludwigkirchplatz : Situé dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Berlin, entre Fasanenplatz et Ludwigkirchplatz, cet appartement occupe le premier étage d'un immeuble bien entretenu. Il se trouve dans un quartier réputé pour ses restaurants chics et son art de vivre raffiné. Avec une surface habitable d'environ 82 m<sup>2</sup>, cet appartement offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Il se compose de trois pièces spacieuses, d'une cuisine et d'une salle de douche. Une buanderie séparée et un vestiaire accessible depuis le couloir contribuent au confort de vie. De grandes fenêtres dans toutes les pièces laissent entrer une excellente lumière naturelle, créant une atmosphère ouverte, lumineuse et accueillante. Le balcon exposé plein sud, baigné de soleil et donnant sur les bâtiments historiques environnants, l'Uhlandstraße et Ludwigkirchplatz, invite à la détente. Un store quasi neuf est à votre disposition. Récemment rénové, l'appartement comprend la modernisation des installations électriques et de plomberie, ainsi que la pose d'un revêtement de sol de haute qualité, conférant aux espaces de vie une touche d'élégance et un style intemporel. Cette cuisine équipée, lumineuse et fonctionnelle, dispose d'un petit coin repas près de la fenêtre. La salle de bains spacieuse est dotée d'équipements modernes, dont une douche à l'italienne, et donne sur une cour intérieure aérée. L'emplacement de l'appartement est particulièrement attractif, à proximité immédiate de nombreux commerces, cafés et du parc Ludwigkirchplatz, accessible à pied. D'excellentes liaisons de transport permettent également de rejoindre rapidement et facilement le centre-ville et les autres quartiers de Berlin. Une place de parking avec portail verrouillable donnant sur la cour constitue un atout précieux et un confort exceptionnel. L'immeuble est également équipé d'un ascenseur. Deux caves séparées offrent un espace de rangement conséquent. Cet appartement est idéal pour un couple ou une petite famille appréciant la vie urbaine tout en profitant d'un cadre de vie calme et haut de gamme. Les personnes intéressées sont invitées à venir découvrir le charme de cet appartement et son emplacement privilégié lors d'une visite.

**CODE DU BIEN: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Détails des commodités

Guter, klarer Wohnungsschnitt mit Balkon  
Blick auf den Ludwigkirchplatz  
Funktionale Einbauküche; gefliest  
Hochwertiger Fußboden in Diele und Wohnzimmern  
Modernes Badezimmer mit Glasdusche, gefliest  
Sonnenschutz auf dem Balkon durch eine neuwertige Markise  
2 Kellerabteile  
1 Stellplatz auf dem Hof - in zentraler City-Lage !

**CODE DU BIEN: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Tout sur l'emplacement

Zentral - aber ruhig - gelegen in der Berliner City-West

Bus nur ca. 65 m entfernt

Gelegen zw. zwischen der U-Bahn-Station Kurfürstendamm u. Hohenzollerndamm jeweils ca. 400 m

Bahnhof Zoologischer Garten - in ca. 15 Min. erreichbar

Im Umkreis besteht eine sehr gute Nahversorgung:

- Einkauf: Supermärkte (EDEKA, ReWe, Bio-Company, etc.) 140 - 400 m
- Bildung: Kindergärten, Schulen, Gymnasium, 95 - 400m
- Gastronomie: Restaurants, Bars, Café's, 20 - 100m
- Gesundheit: Apotheke, Arzt, Klinik, Zahnarzt, Tierarzt, 90 - 155m
- Freizeit: Park, Spielplatz, Unterhaltung, Sport, 20 - 400 m

**CODE DU BIEN: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage, nahe Ludwigkirchplatz. Zum Kurfürstendamm sind es nur wenige Minuten zu Fuß. Der beliebte Fasanenplatz mit seinem Restaurantangebot liegt ebenfalls fast um die "Ecke".

Wilmersdorf gilt vor allem als Wohnquartier. Neben den repräsentativen Altbauten aus der wilhelminischen Zeit mit großen Wohnungen, prunkvollen Fassaden und Aufgängen prägen auch viele Neubauten das Straßenbild.

Die Uhlandstraße hat sich ihren guten Namen als Geschäftsstraße im Herzen von Wilmersdorf bis heute bewahrt. Am nicht weit entfernten Verkehrsknotenpunkt Fehrbelliner Platz mit der Verkehrsachse Hohenzollerndamm und Brandenburgische Str. sind große Verwaltungszentren angesiedelt. In den Seitenstraßen mischen sich Altbauten, 20er- und 30er-Jahre-Siedlungen sowie Nachkriegsbauten mit Grünflächen. Der Preußenpark mit Park-Café, Trödelmarkt und Thai-Food am Wochenende ergänzen die Vielfalt.

In der direkten Nachbarschaft zu unserer Wohnung gibt es viele bekannte Restaurants und Café's, wie z.B. das Manzini, Bostich Steak House, das Culaccino und die berühmte Bar: Rum Trader

**CODE DU BIEN: 25176011 - 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)