

Berlin – Wilmersdorf

# Extravagantes Design - Dachterrasse - 360°Blick über Berlin

????????? ??????????: 23176009-2017



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

???? ??????: 850.000 EUR • ??????????: ca. 127,64 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ??????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ?????? ??????????????????????
- ?????????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	23176009-2017	????? ???????	850.000 EUR
?????????????	ca. 127,64 m <sup>2</sup>	??????????????	
?????????????? ???	09.05.2024	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
?????????	3		
????????????? ???	1	?????????	???????
?????????????		??????????????	
?????????????	1	?????????????????????????	ca. 54 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1906	???????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?????????????? ????????????

????????????	????????????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	???????????	????????????	
????? ????????????	GAS	???????	128.70 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	28.03.2028	?????????????	
????????????????		?????????????	
?????? ???		???????????	D
????? ????????????	??????	?????????????	
		???????????	

???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

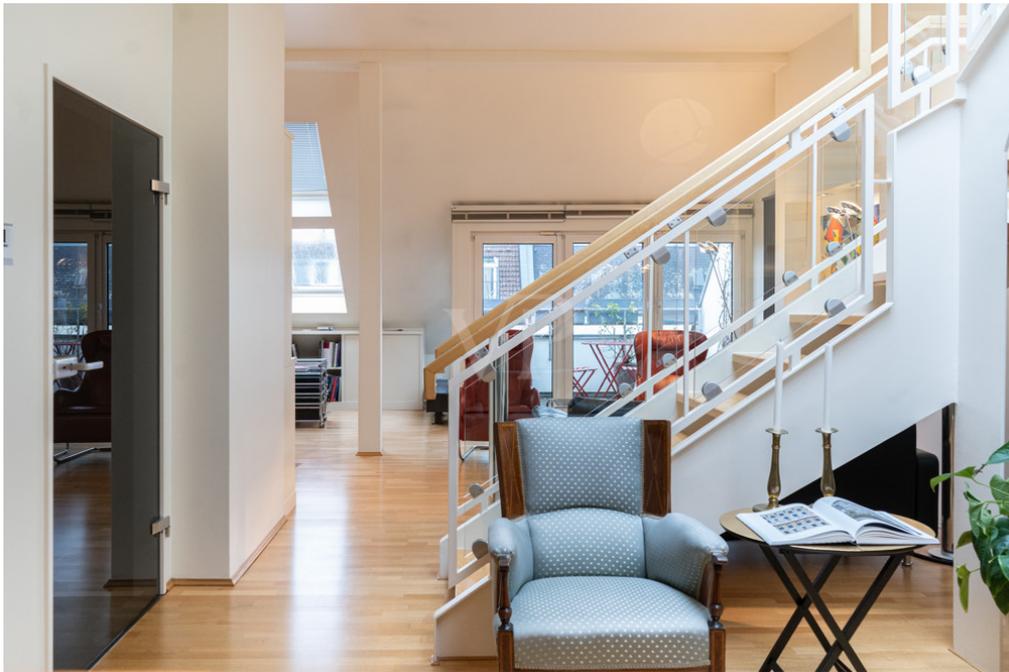
???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



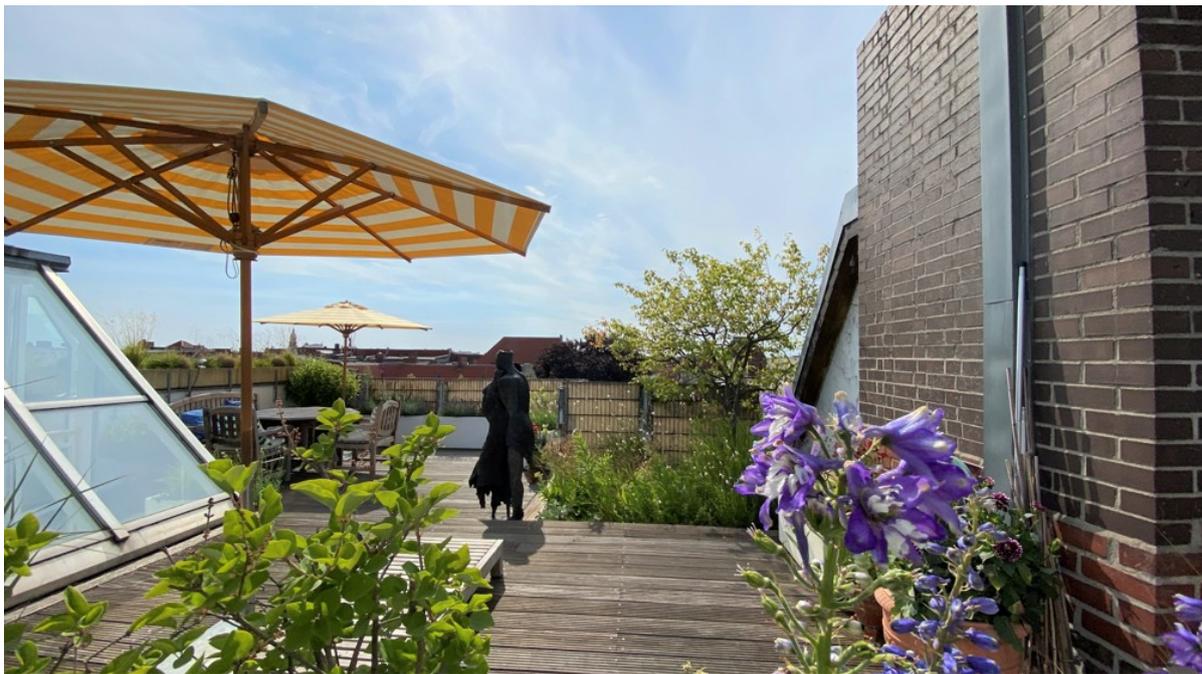
???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



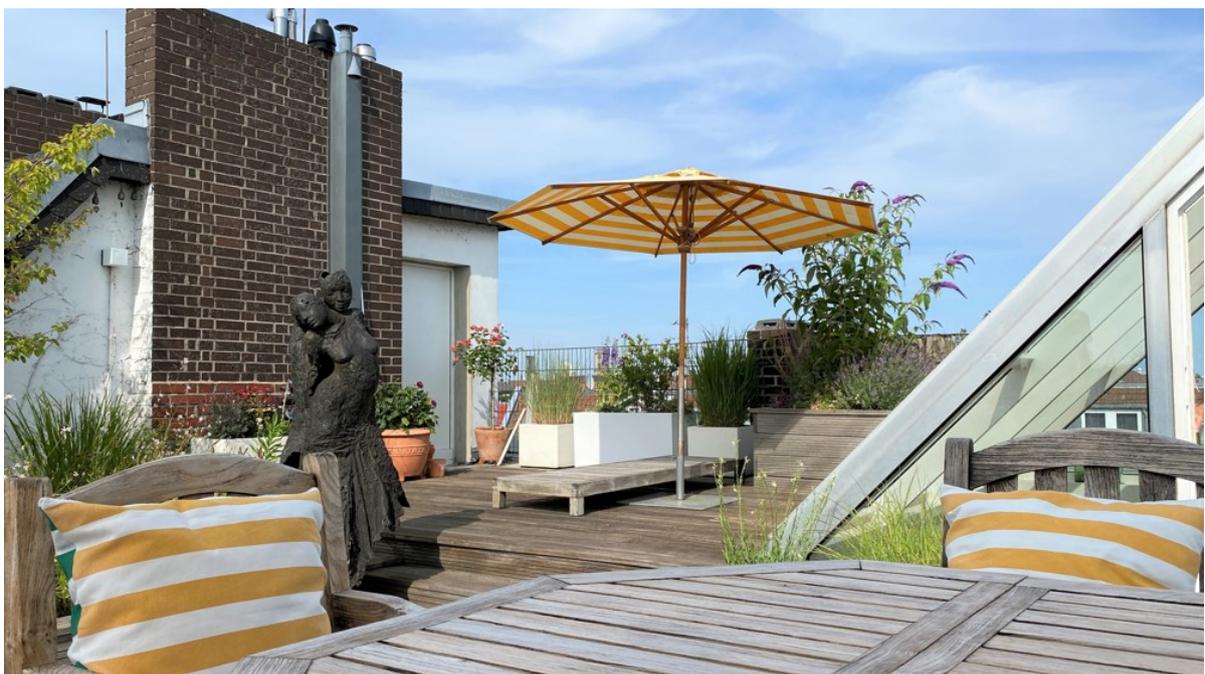
???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

## ??? ?????? ???????????

Die hier angebotene, großzügig wirkende Wohnung lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen ein komfortables und luxuriöses Wohngefühl. Der Wohnraum ist mit hochwertigem Parkett ausgelegt und verleiht der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre. Die voll ausgestattete Einbauküche aus dem Jahr 2009 bietet Ihnen die Möglichkeit, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und Freunde und Familie zu beeindrucken. Die Fliesen aus italienischem Feinsteinzeug im Badezimmer und im Gäste-WC mit bodentiefer Dusche und Dusch-WC sorgen für eine edle Optik und sind äußerst pflegeleicht. Die Wohnung verfügt zudem über eine große Dachterrasse und einen Balkon, auf welchen Sie gemütliche Abende im Freien verbringen und den Blick über die Stadt genießen können. Die toll bepflanzte Dachterrasse ist mit einer automatischen Bewässerungsanlage ausgestattet, die für eine optimale Pflege der Pflanzen sorgt. Die Alarmanlage bietet Ihnen zusätzliche Sicherheit und die Einbauschränke bieten Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Das 1989 auf- und ausgebaute und 2009 teilsanierte Dachgeschoss sowie die sehr zentrale Lage mit guter Anbindung machen die Wohnung zu einem echten Juwel in der Stadt. Eine eigene Heizung und Warmwasserversorgung mit einer Niedrigbrennwertgastherme von 2021 sorgen für ein angenehmes Raumklima und eine kosteneffiziente Energieversorgung. Die hochwertigen Einbauschränke und die indirekte Beleuchtung mit LED-Strahlern aus dem Jahr 2023 runden das Gesamtbild der Wohnung ab und bieten Ihnen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Wir freuen uns, Ihnen diese exklusive Wohnung präsentieren zu dürfen und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung. The spacious apartment offered here leaves nothing to be desired and offers you a comfortable and luxurious living experience. The living room is floored with high-quality parquet and gives the apartment a warm and inviting atmosphere. The fully equipped fitted kitchen from 2009 offers you the opportunity to conjure up culinary delights and impress friends and family. The Italian porcelain stoneware tiles in the bathroom and guest toilet with floor-to-ceiling shower and shower toilet ensure an elegant look and are extremely easy to clean. The apartment also has a large roof terrace and a balcony where you can spend cozy evenings outdoors and enjoy the view over the city. The beautifully planted roof terrace is equipped with an automatic irrigation system that ensures optimal care of the plants. The alarm system offers you additional security and the built-in cupboards offer storage space for your personal belongings. The attic, which was built and expanded in 1989 and partially renovated in 2009, as well as the very central location with good connections make the apartment a real jewel in the city. Your own heating and hot water supply with a low condensing gas boiler from 2021 ensure a pleasant indoor climate and a cost-efficient energy supply. The high-quality built-in

wardrobes and the indirect lighting with LED spotlights from 2023 complete the overall picture of the apartment and offer you a living experience at the highest level. We are pleased to present this exclusive apartment to you and would be happy to provide you with further information or a viewing.

???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

????????????????? ??? ??????????

#### Dachgeschoss

- Parkett
- Bad mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC mit bodentiefer Dusche, Dusch-WC
- Fliesen italienisches Feinsteinzeug
- Balkon
- Alarmanlage
- Dachterrasse mit automatischer Bewässerungsanlage
- Niedrigbrennwertgastherme von 2021
- Eigene Heizung und Warmwasserversorgung
- Hochwertige Einbauschränke
- Hochwertige Einbauküche von 2009
- Indirekte Beleuchtung mit LED-Strahlern von 2023

#### Attic floor

- parquet
- Bathroom with shower and bathtub
- Guest toilet with floor-to-ceiling shower, shower toilet
- Italian porcelain stoneware tiles
- Balcony
- Alarm system
- Roof terrace with automatic irrigation system
- Low condensing value gas boiler from 2021
- Own heating and hot water supply
- High quality built-in wardrobes
- High-quality fitted kitchen from 2009
- Indirect lighting with LED spotlights from 2023

??????? ???????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

??? ??? ??? ????????????

Geht es um eine gute Infrastruktur, ergattert diese charmante Wohnung im schönen Bezirk Friedenau, zwischen Wilmersdorf und Steglitz, die volle Punktzahl. Neben der fußläufigen Anbindung des S- und U-Bahnhofes Bundesplatz, bieten auch zahlreiche Busse eine Verkehrsmöglichkeit, um sämtliche Ziele zu erreichen. Im Süden die begehrte Schloßstraße mit ihren zahlreichen Einkaufszentren und Arztpraxen, nach Nord-Westen der Kurfürstendamm mit seinen exquisiten Restaurants, Bars und Shoppingmöglichkeiten. Attraktive Grünanlagen, wie der Volkspark Wilmersdorf und Rudolf-Wilde-Park, bieten alljährlich entspannende Spaziergänge und sportliche Auslastung. Mehrere qualifizierte Schulen lassen sich innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto erreichen. Der Flughafen Tegel lässt sich innerhalb von 15 Minuten und der Flughafen Schönefeld innerhalb von 20 Minuten mit dem Auto erreichen. When it comes to good infrastructure, this charming apartment in the beautiful Friedenau district, between Wilmersdorf and Steglitz, gets full marks. In addition to the Bundesplatz S-Bahn and U-Bahn station being within walking distance, numerous buses also offer transport options to reach all destinations. To the south is the sought-after Schloßstrasse with its numerous shopping centers and doctor's offices, to the north-west is the Kurfürstendamm with its exquisite restaurants, bars and shopping opportunities. Attractive green spaces, such as the Volkspark Wilmersdorf and Rudolf-Wilde-Park, offer relaxing walks and exercise every year. Several qualified schools can be reached within 10 minutes by car. Tegel Airport can be reached within 15 minutes and Schönefeld Airport within 20 minutes by car.

???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 128.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 23176009-2017 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 ????????? - City West  
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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