

Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

Nah an der City - Besonders charmanter Altbau!

???????? ??????????: 23087010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 680.000 EUR • ??????????: ca. 136 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 740 m²

??????? ?????????: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

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

???????? ??????????: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	23087010
????????????	ca. 136 m²
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	5
?????????????? ??? ????????????	3
??????????	2
????? ??????????????	1961
?????? ??????????????	3 x ???????

????? ???????	680.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2013
????????? ???????????????	?????????
?????????????????????? ???????	ca. 69 m²
?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	OEL	???????	118.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	06.04.2033	????????????? ?????????????	
????? ???????????	?????	?????????? ????????????? ??????????	D

??????? ???????: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

?? ???????



???????? ??????????: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

?? ????????



??????? ???????: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

?? ????????



???????? ??????????: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

?? ?????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ???????: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



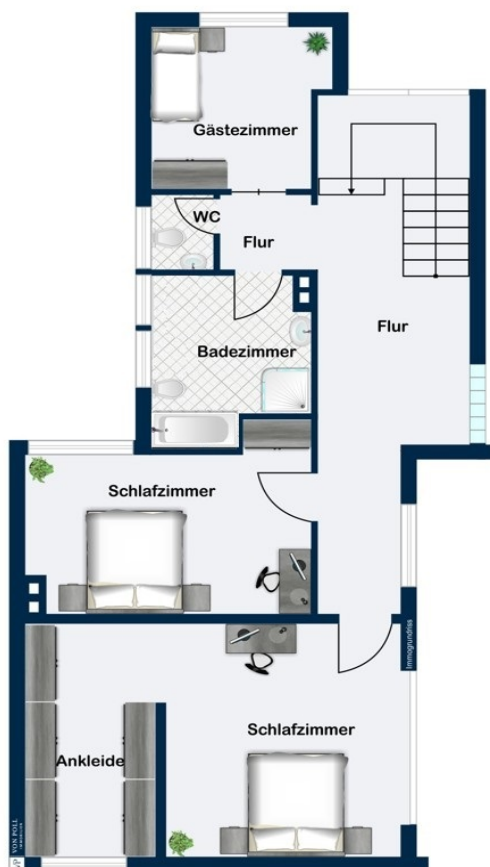
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

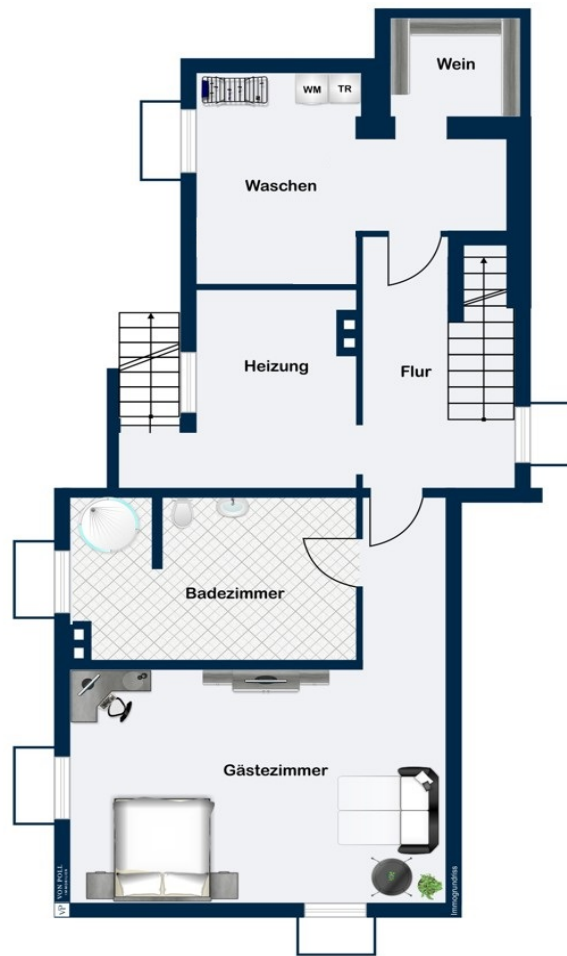
www.von-poll.com

??????? ???????? : 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

???????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

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

Ganz nah an der City und doch im eigenen Haus! Dieses elegante, massiv gebaute Einfamilienhaus in bester Lage in Wilhelmstadt bietet mit seinem schlanken Baukörper eine ganz besondere Kulisse für Ihr schönes Zuhause. In der dritten Reihe liegt dieses Haus ruhig und geschützt - bei gleichzeitig perfekter Anbindung an die Berliner Innenstadt. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 645 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Hier haben Sie genügend Platz, um gemeinsam mit Familie oder Freunden gemütliche Stunden zu verbringen. Die Küche ist im Jahre 2010 neu eingebracht worden und bietet viel Platz zum leckeren Kochen und Anrichten der Speisen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer. Die angenehm geführte Treppe mit dem schönen Geländer ist original erhalten und führt Sie in das Obergeschoss mit seinen drei weiteren Zimmern. Auch hier haben die Räume eine Deckenhöhe von bis zu 2,70 m - Dachschrägen sind nur minimal vorhanden. Der gesamte Keller ist im Jahre 2013 isoliert worden und im Zuge dessen auch als Gästebereich mit Schlafzimmer und großem Bad ausgebaut worden. Weitere Räume als Waschkeller, Weinkeller und Abstellfläche stehen Ihnen selbstverständlich auch zur Verfügung. Auf dem vorderen Teil des Grundstückes stehen drei Garagen für Sie bereit, hier können Sie eine Werkstatt ausbauen, Ihre Gartengeräte lagern oder einen Oldtimer abstellen. Gerne besichtigen wir diese besondere Immobilie mit Ihnen!

??????? ???????: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

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

- Massiver Baukörper
- Hohe Decken 2,70
- Kamin im Wohnzimmer
- Kaminofen im Esszimmer
- Gemütliche, voll ausgestattete Einbauküche
- Offener Küchen - und Essbereich
- Großes Schlafzimmer mit Ankleide
- Bad mit separatem WC
- Keller komplett isoliert
- Gästezimmer im UG
- Gästebad im UG
- Ölheizung von 1997
- Doppelt verglaste Fenster
- Dacherneuerung 1997
- Bewegungsmelder
- Drei Garagen

??????? ?????????: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

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

Schnell in der City bei höchster Wohnqualität - direkt angrenzend an Charlottenburg finden Sie eine der beliebtesten Gegenden Berlins. Das Wohngebiet Wilhelmstadt an der "Haveldüne" - eine natürlichen Erhöhung, die sich entlang der Havel ausdehnt - ist ausgesprochen beliebt. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und hochwertigen Villen in einem familienfreundlichem Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur. Vor allem Segler und alle anderen Wassersportler kommen durch den fußläufig zu erreichenden Jachthafen und die Marina Lanke auf ihre Kosten. Aber auch Golf wird hier gespielt – der Berliner Golf Club Gatow liegt nur wenige Kilometer entfernt. Tennis, Reiten, Wandern oder Radfahren – die Menschen schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den traumhaften Uferwegen und Grünanlagen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken etc. finden Sie hier in unterschiedlichsten Ausrichtungen. Die „Swiss International School“ ist mit dem Fahrrad zu erreichen, auch kirchliche Einrichtungen und Waldorfeinrichtungen liegen in unmittelbarer oder mittelbarer Nähe. Kleine Läden des täglichen Bedarfs, Bäcker und verschiedene Supermärkte liegen in der direkten, fußläufigen Umgebung. Die Spandauer Altstadt und das Einkaufszentrum Spandauer Arkaden bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Die Berliner Innenstadt erreichen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen PKW in ca. 15 - 20 Minuten. Den Regionalbahnhof Spandau erreichen Sie in ca. 5 - 10 Minuten – hier halten fast alle regionale Verbindungszüge und ICE's.

??????? ???????: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

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

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

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 ????????? - Spandau
E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com