

Berlin – Wilhelmstadt

Rarität: Bildschöne 5-Zimmer Wohnung - Familiennest - Mit viel Liebe sanierter Altbau!

????????? ??????????: 25087020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 479.000 EUR • ??????????: ca. 145 m² • ??????: 5

???????? ??????????: 25087020 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

??????? ?????????: 25087020 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

?? ??? ??????

??????? ?????????	25087020	????? ???????	479.000 EUR
???????????	ca. 145 m²	???????????	???????
?????????	5	???????????	Käuferprovision
???????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	2		beurkundeten
????? ????????????	1926	?????????	Kaufpreises
		???????????	???????
		???????????	
		???????	?????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25087020 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????? ???????????	????????????????? ???????????	KEIN
????? ????????????	??????		

???????? ?????: 25087020 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

?? ???????



???????? ??: 25087020 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

?? ???????



???????? ??: 25087020 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

?? ???????



??????? ???????? : 25087020 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

?? ????????

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
von Poll Immobilien
Spandau

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

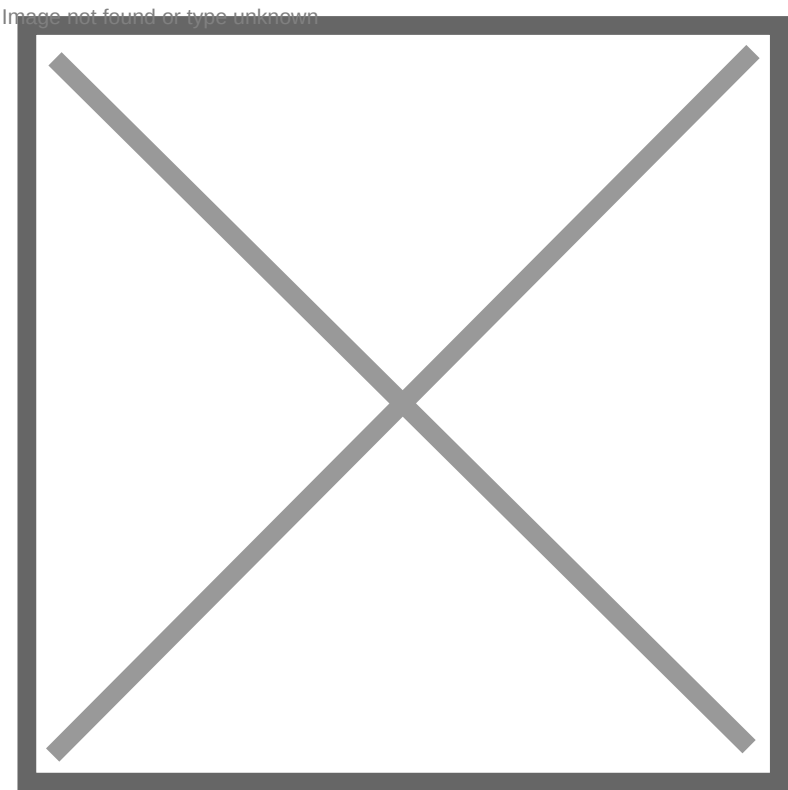
0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25087020 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

??????



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

??????? ???????: 25087020 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

Willkommen im denkmalgeschützten Ensemble „Siedlung Birkenwäldchen“, welches im Jahre 1926 errichtet wurde.

Hier bietet sich Ihnen eine außergewöhnliche Gelegenheit, eine 5-Zimmer-Wohnung auf 145 m² Wohnfläche mit idealer Südwest-Ausrichtung und viel Platz für die ganze Familie zu erwerben.

Dieses bildschöne Familiennest liegt im 2. Obergeschoss einer gepflegten Anlage im Herzen von Wilhelmstadt. In den letzten Jahren ist diese Wohnung liebevoll saniert und modernisiert worden – aus zwei kleinen Einheiten ist ein traumhaftes Domizil für Familien entstanden.

Das Herzstück ist der große Wohn- und Essbereich – mit über 40 m² ist dieser Raum ein ganz besonderes Highlight und lädt Sie zum gemütlichen Beisammensein, gemeinsamen Essen, Spielen, Lesen oder einfach zum Entspannen ein. Davor befindet sich die sehr geschmackvolle Küche von Nolte, die mit ihren weißen Fronten, dunklen Steinarbeitsflächen und hochwertigen Siemens-Geräten den perfekten Raum für Ihre kulinarischen Ideen bietet. Im Sommer können Sie auf der angrenzenden Loggia Ihren Morgenkaffee trinken oder ein Gläschen Wein in der Abendsonne genießen – natürlich kann man hier auch perfekt Küchenkräuter anbauen und erntefrisch verarbeiten.

Ein großes Zimmer im vorderen Bereich, ein Zimmer mit Balkon und zwei weitere Zimmer, zwei Bäder und zwei Flure machen die Wohnung zum perfekten Ort für Ihre Familie.

Ein aufgearbeiteter und geölter Dielenboden zieht sich durch die gesamte Wohnung und verleiht den Räumen zusammen mit den hohen Decken und den schönen Fenstern den besonderen Charme des Altbaus. Alle Zimmer sind mit großen Fenstern ausgestattet, das hintere Badezimmer wurde 2019 komplett erneuert, die schönen Innentüren wurden ebenso wie der praktische Original-Einbauschränk fachmännisch aufgearbeitet, und die Decken und Wände wurden neu verspachtelt und gestrichen. Die Wohnung wird durch eine Gasheizung aus dem Jahr 2019 beheizt – die Elektrik sowie die Be- und Entwässerung im Sondereigentum wurden zum großen Teil in den letzten Jahren erneuert.

Die Wohnanlage steht unter Denkmalschutz und befindet sich in einem sehr guten

Zustand; die Treppenhäuser sind schön gestaltet und gut erhalten. Insgesamt 63 Einheiten gehören zur Gemeinschaft, und eine gute Hausverwaltung kümmert sich um die Häuser und den schönen Innenhof.

??????? ?????????: 25087020 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

- Sehr gepflegte Anlage von 1926
- Umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen in den letzten 20 Jahren
- Geschmackvolle Nolte Einbauküche mit Siemens Geräten von 2017
- Hinteres Badezimmer 2019 saniert
- Gasetagenheizung von Junkers 2019
- Aufgearbeitete Kastenfenster
- Wunderschöner Dielenboden
- Hohe Decken
- Original Türen fachmännisch aufgearbeitet
- Loggia nach Süden
- Loggia nach Westen vor der Küche
- Gegensprechanlage

??????? ?????????: 25087020 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

Das denkmalgeschützte Haus aus dem Jahre 1926 befindet sich im Herzen von Wilhelmstadt und ist eins der bildgebenden Gebäude in diesem Bezirk. Die sehr beliebte Gegend Wilhelmstadt - Pichelsdorf ist geprägt durch eine lebendige Umgebung mit hervorragender Infrastruktur in Wassernähe. Der Südpark und die nahe gelegene Havel laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Freizeitaktivitäten sind hier in vielfältiger Weise möglich, vor allem Wassersportler kommen durch die herrlichen Wassersportgebiete auf Ihre Kosten. Fünf Kinderspielplätze sind fußläufig von der Wohnung zu erreichen - Kindergärten und Schulen sind um die Ecke.

Einkaufsläden, Supermärkte, Ärzte, auch kleine Läden des täglichen Bedarfs finden Sie direkt vor Ihrer Tür, in den Einkaufszentren der Spandauer Arkaden oder der bezaubernden Spandauer Altstadt.

Sie haben eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In ca. 20 Gehminuten erreichen Sie in den Fern-, S- und U-Bahnhof Spandau.

Mit dem Auto haben Sie auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen eine gute Anbindung an die Berliner City. Die Innenstadt ist bei normaler Verkehrslage in ca. 25 Minuten erreichbar.

??????? ?????????: 25087020 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

??????? ?????????: 25087020 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

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

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0

E-Mail: spandau@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com