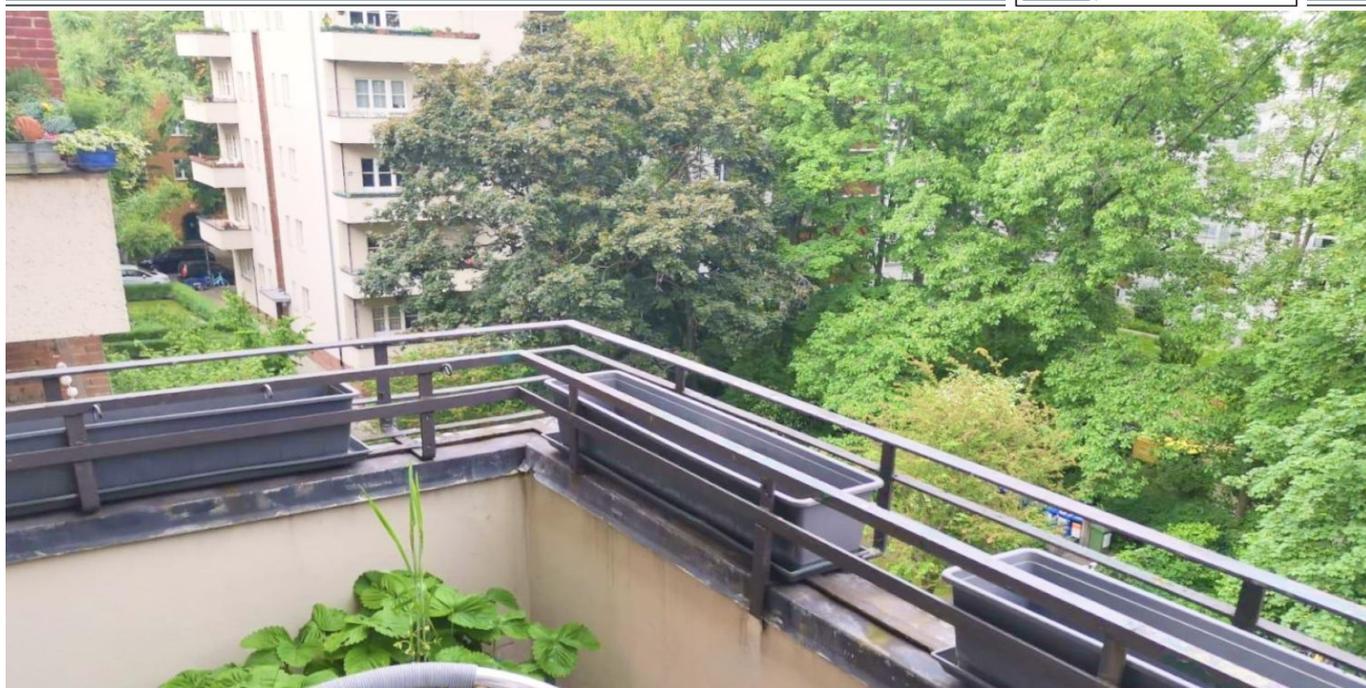


Berlin – Wilmersdorf

# Sonnenbalkon nahe Ludwigkirchplatz

VP azonosító: 24176007



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

VÉTELÁR: 439.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24176007 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?!
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24176007 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Áttekintés

VP azonosító	24176007
Hasznos lakótér	ca. 65 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	01.05.2024
EMELET	4
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1930

Vételár	439.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24176007 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	FERN	Végső energiafogyasztás	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.12.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Táv fűtés		

VP azonosító: 24176007 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



# 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

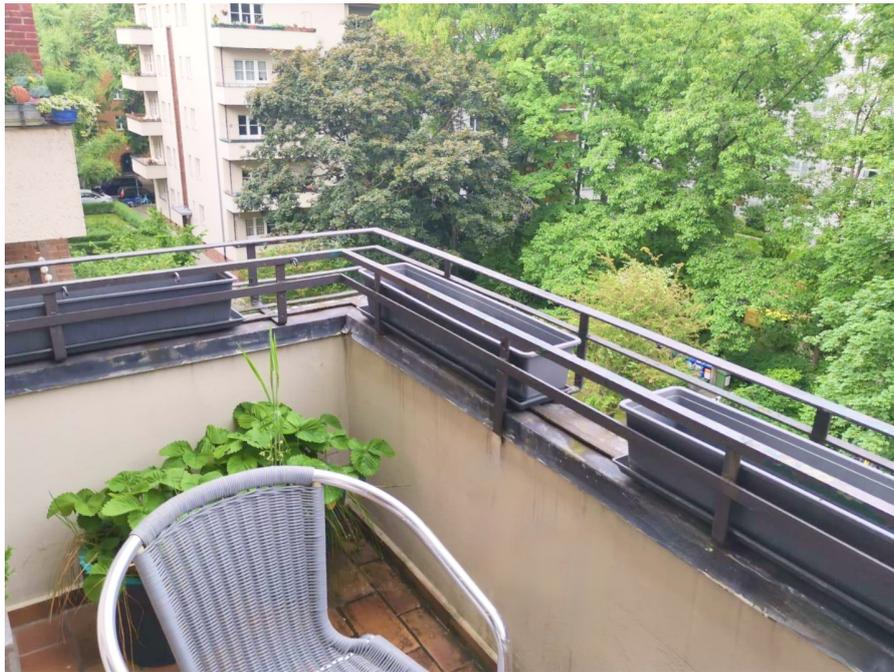
VP azonosító: 24176007 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24176007 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24176007 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach **nur 5 Minuten.**

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

VP azonosító: 24176007 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Az els? benyomás

In diesem typischen Altbau aus den 30er Jahren liegt ganz oben im 4.OG diese 2-Zimmer Eigentumswohnung. Besonders imponierend sind die angenehm hohen Decken, die enorm viel Licht in der Wohnung ermöglichen. Empfangen wird man im großzügigen Flur, von wo aus man alle Zimmer separat begehen kann. Ein praktischer Einbauschränk bietet Stauraum. Einen schönen Blick auf die parkähnlich angelegte Grünfläche genießt man von dem großzügigen Balkon. An der Fensterfront der beiden Zimmer sind in die Decke eingelassene Gardinenschienen vorhanden. So können die attraktiven großen Fensterflächen sehr einfach mit schmückenden Vorhängen umrahmt werden. Alle Wandflächen sind verputzt. In der Küche befindet sich eine hochwertige Einbauküche von der Firma Leicht mit Waschmaschine und Gefrierschrank sowie ein original erhaltener Terrazzofußboden. Das Badezimmer mit Badewanne und Fenster ist vor ca. 10 Jahren modernisiert worden. Die Wohnanlage ist gepflegt und präsentiert sich in einem guten Zustand. Der gepflegte und schön bepflanzte Innenhof lädt zum Verweilen ein. Hier gibt es mehrere Sitzgelegenheiten und einen schönen Spielplatz. Der Keller ist der Wohnung im Sondernutzungsrecht zugeordnet. Einen Abstellplatz für Fahrräder befindet sich auf dem Innenhof, ein Fahrradkeller im Kellerbereich. Die Wohnung ist noch bis Mai 2024 vermietet. Aufgrund der Privatsphäre der Mieter verzichten wir auf Veröffentlichung von Fotos der Mieträume. Die Wohnung wird mietfrei übergeben und kann nach Vereinbarung jederzeit besichtigt werden. Erfolgte Sanierungen im Gemeinschaftseigentum: - Dachsanierung inkl. vollbegehbarer Geschossdeckendämmung - Balkonsanierungen - Balkonumwehungen - Ausstattung der Treppenhäuser mit Rauchwarnmeldern - Dämmung sämtlicher Heizungsrohre - Sanierung der Trinkwasseranlage - Sanierung Kellerabgänge - Sanierung Treppenhausfenster und Vordächer - Erneuerung Sisalteppich in allen Aufgängen - Sanierung/Stilllegung der Gasversorgung - Funktechnologie für Wasser- und Heizkostenzähler - Errichtung von Fahrradabstellplätzen - Denkmalgerechte Sanierung des Kunstwerks im Eingangsbereich der Wohnanlage - Umgestaltung der Pflanzflächen

VP azonosító: 24176007 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Részletes felszereltség

- angenehme Deckenhöhe
- Iso-Fenster
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Küche
- Südwestbalkon
- Einbauschränk im Flur
- Fahrradstellplätze im Innenhof und im Keller
- Keller im Sondernutzungsrecht

**VP azonosító: 24176007 - 10707 Berlin – Wilmersdorf**

## Minden a helyszínr?!

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf. Zum Ku'damm sind es nur wenige Fußminuten, der beliebte Ludwigkirchplatz liegt ebenfalls um die „Ecke“. Wilmersdorf gilt vor allem als Wohnquartier. Um 1855 – rund 20 Jahre nach der Erschließung – begann die rasante Bebauung mit fünfgeschossigen, oft sehr eleganten und großbürgerlichen Mietshäusern. Neben den repräsentativen Altbauten aus der wilhelminischen Zeit mit großen Wohnungen und prunkvollen Fassaden und Aufgängen prägen auch viele Neubauten das Straßenbild. Die Uhlandstraße hat sich ihren guten Namen als Geschäftsstraße im Herzen von Wilmersdorf genauso wie die beliebte Güntzelstraße bis heute bewahrt. Am Verkehrsknotenpunkt Fehrbelliner Platz mit den Magistralen Hohenzollerndamm und Brandenburgische Straße sind große Verwaltungszentren angesiedelt. In den Seitenstraßen mischen sich Altbauten, 20er- und 30er-Jahre-Siedlungen sowie Nachkriegsbauten mit kleinen Grünflächen.

VP azonosító: 24176007 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

VP azonosító: 24176007 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin - City West  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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