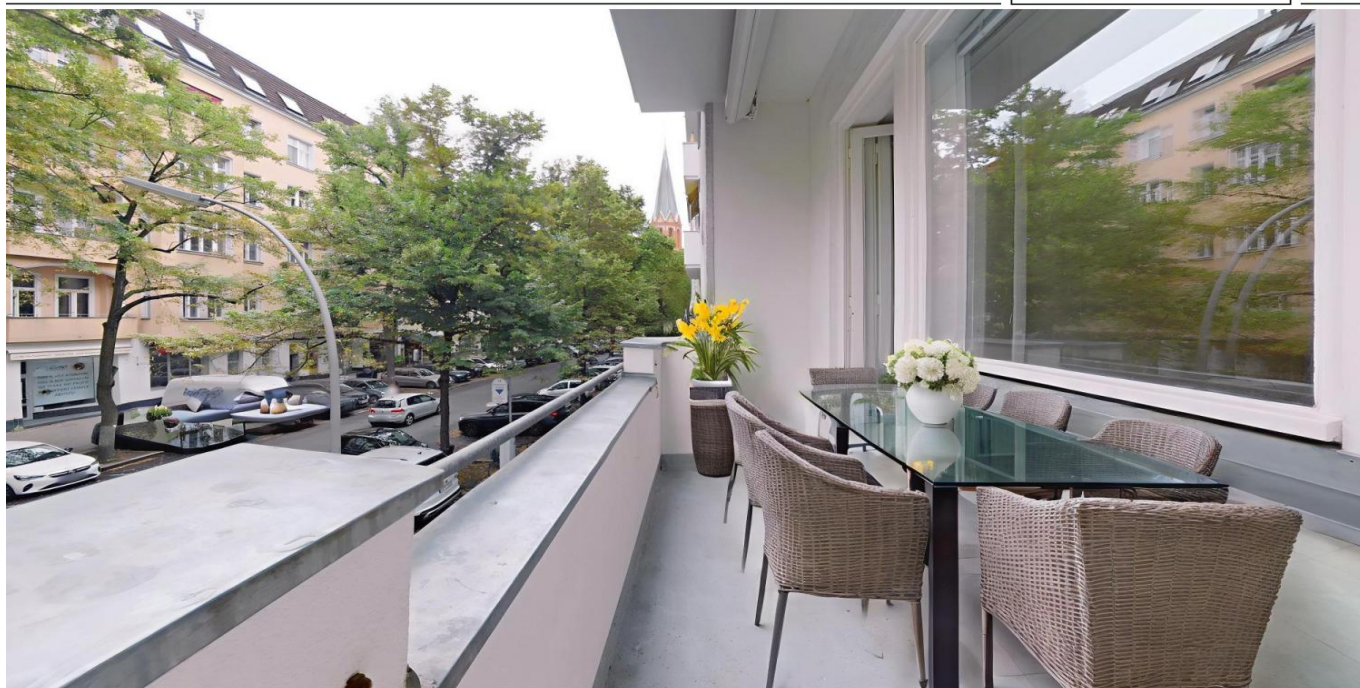


Berlin – Wilmersdorf

## Magas életminőség a City Westben - 3 világos szoba parkolóhellyel

VP azonosító: 25176011



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

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 82,34 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25176011                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 82,34 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 1                        |
| Szobák                | 3.5                      |
| Fürdőszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1960                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 595.000 EUR                                                               |
| Lakás                | Emelet                                                                    |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély                          |

VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Táv           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 18.07.2028    |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés      |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 139.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1960                |

VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



# 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

VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



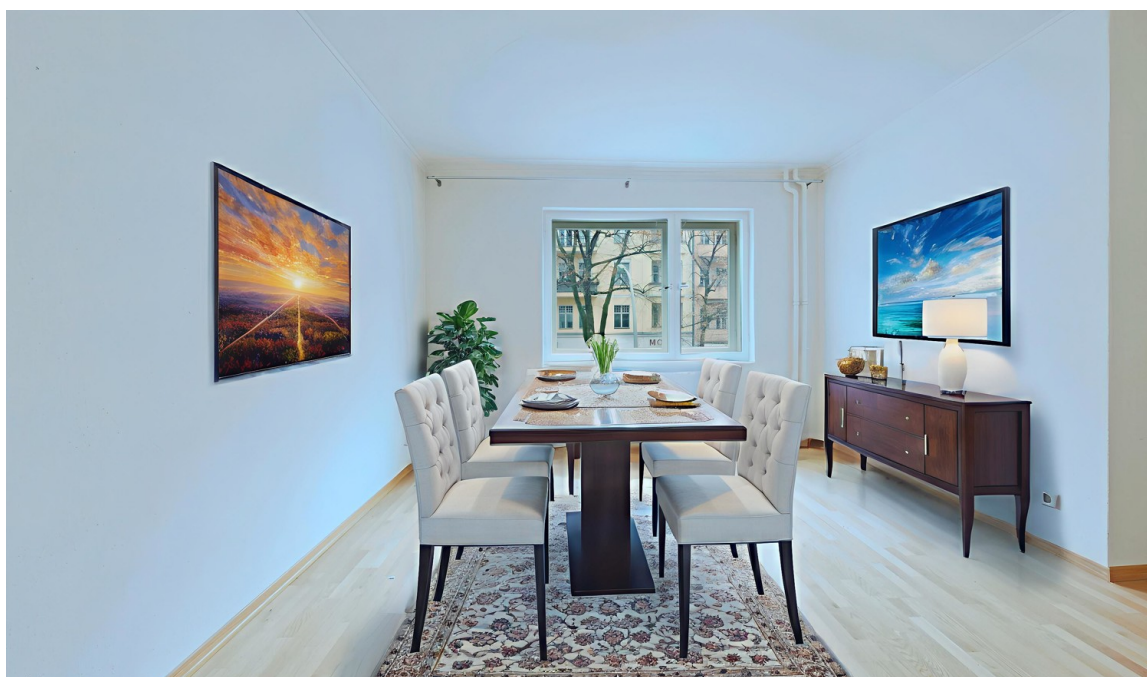
VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



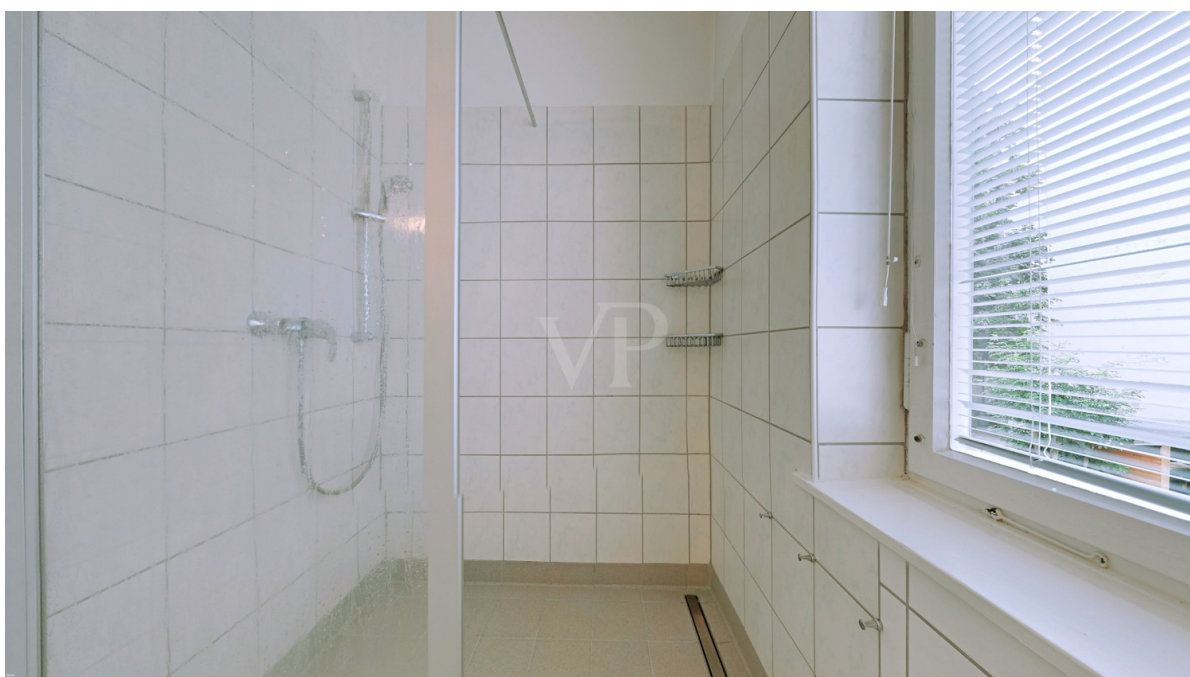
VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



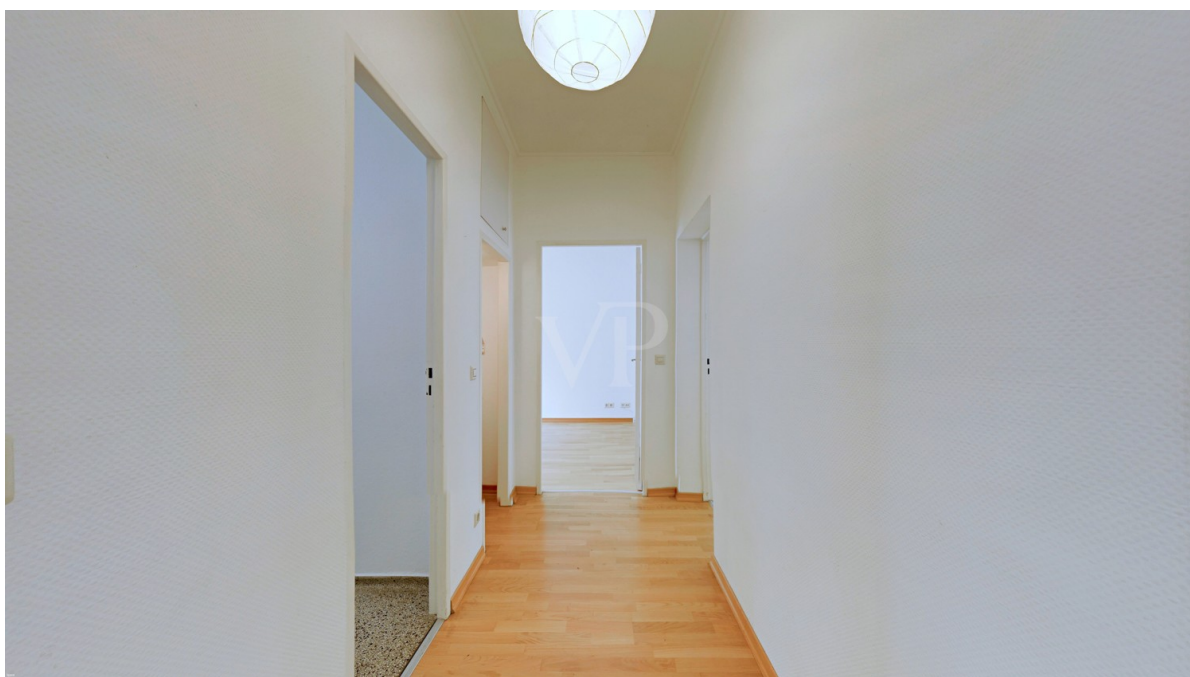
VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Az első benyomás

Lakás a Ludwigkirchplatz közelében: Berlin egyik legkeresettebb lakóövezetében, a Fasanenplatz és a közeli Ludwigkirchplatz között található ez a lakás egy jól karbantartott lakóház első emeletén. Egy olyan környéken található, amely elkelő éttermeiről és kifinomult életstílusáról híres. A körülbelül 82 négyzetméteres lakás bőséges teret kínál a különféle kialakítási lehetőségeknek. Az elrendezés három tágas szobát, egy konyhát és egy tágas zuhanyzót foglal magában. A folyosóról megközelíthető különálló háztartási helyiség és egy gardrób szoba tovább fokozza a lakhatás kényelmét. Minden szobában nagy ablakok biztosítanak kiváló természetes fényt, nyitott, világos és hívogató légkört teremtve. A környező történelmi épületekre, az Uhlandstraßére és a Ludwigkirchplatzra néző, világos, napos, déli fekvésű erkélyről pihenésre csábít. Egy szinte új napellenző áll rendelkezésre. A közelmúltbeli felújítások magukban foglalják az elektromos és vízvezeték-rendszerek korszerűsítését, valamint a kiváló minőségű padlóburkolatok lerakását, amelyek eleganciát és időtlen stílust kölcsönöznek a lakótereknek. A világos, jól megtervezett, funkcionális elrendezésű, beépített konyha egy kis étkezősarokkal rendelkezik az ablak mellett. A nagyméretű fürdőszoba modern berendezésekkel, többek között tágas zuhanyzóval büszkélkedhet, és a tágas udvarra néz. A lakás elhelyezkedése különösen vonzó, számos üzlet, kávézó és a gyalogosan is elérhető Ludwigkirchplatz park könnyen megközelíthető. A kiváló közlekedési kapcsolatok gyors és egyszerű hozzáférést biztosítanak Berlin belvárosához és más kerületeihez. Különlegességet és kivételes kényelmet kínál egy zárható kapuval ellátott parkolóhely, amely az udvarra vezet. Az épületben személylift is található. Két különálló pincésinti tárolóegység bőséges tárolóhelyet biztosít. Ez a lakás ideális párok vagy egy kis család számára, akik értékelik a városi életet, miközben élvezik a csendes és elkelő életmódot. Az érdeklődőket szeretettel várjuk, hogy egy megtekintés során első kézből tapasztalják meg a lakás varázsát és vonzó elhelyezkedését.

VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Részletes felszereltség

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 !

**VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Minden a helyszínről

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

**VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## További információ / adatok

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 Wilmsersdorf 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

VP azonosító: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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