

Berlin – Wilmersdorf

## Nessuna commissione per l'acquirente - Vivere senza barriere architettoniche con spazio esterno privato e ingresso

Codice oggetto: 2413611



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

PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 57,66 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 2413611                  |
| Superficie netta    | ca. 57,66 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 2                        |
| Camere da letto     | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 2024                     |

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Prezzo d'acquisto     | 475.000 EUR       |
| Appartamento          | Appartamento      |
| Stato dell'immobile   | Prima occupazione |
| Tipologia costruttiva | massiccio         |
| Caratteristiche       | Terrazza          |

Codice oggetto: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato     |
| Riscaldamento                           | Tele              |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.03.2034        |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 81.10 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024                                |

Codice oggetto: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Una prima impressione

Questo moderno appartamento al piano terra a Charlottenburg-Wilmersdorf è stato completato nel 2024 e, grazie alla sua struttura completamente su un unico livello e alle caratteristiche di assenza di barriere architettoniche, è ideale per persone con disabilità fisiche e su sedia a rotelle. Offre comfort contemporaneo e vita urbana su circa 58 metri quadrati e due stanze. L'appartamento colpisce per il suo design moderno e le finiture di alta qualità, che conferiscono un tocco di lusso a ogni stanza. Ampie finestre inondano gli ambienti di luce naturale, creando un'atmosfera invitante. Un'ampia terrazza estende la zona giorno all'esterno, permettendo ai residenti di godere di aria fresca e sole. La moderna cucina completamente attrezzata è facilmente accessibile e invita a cucinare, mentre l'elegante bagno con la sua spaziosa cabina doccia e i sanitari moderni combina comfort ed eleganza. Ogni area dell'appartamento è stata accuratamente progettata per offrire il massimo livello di comfort abitativo e lusso moderno. L'appartamento vanta ottimi collegamenti con la linea ad anello della S-Bahn e la linea della metropolitana U3, garantendo la massima flessibilità e mobilità all'interno della città. Grazie alla sua struttura a un solo piano e alle caratteristiche prive di barriere architettoniche, questo appartamento è ideale per persone con esigenze particolari che desiderano comunque godere di comfort e stile.

Codice oggetto: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Dettagli dei servizi

- praktische Raumaufteilung
- Deckenhöhe mindestens 2,60 m
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Mehrschicht-Eichenparkett
- Obergeschosswohnungen mit Balkon
- Erdgeschosswohnung mit Terrasse
- bodentiefe Fenster an Balkonen und Terrassen
- elektrische Stoffmarkisen an den Balkonen
- energieeffiziente Holzfenster mit Mehrfachverglasung
- weiße Zimmertüren mit Holzzargen
- Wohnungseingangstüren Klasse RC 2 in Eichenoptik
- Klingel-/Gegensprechanlage mit Video
- Walk-in-Dusche mit Rainshower-System
- Badkeramik von Geberit
- Decken LED-Spots im Bad
- italienische Badfliesen aus Feinsteinzeug
- Aufzug
- Kinderspielplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung mit dem Nachbarobjekt
- optional erwerbbarer Parkplätze im Innenhof
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum mit E-Bike-Ladestation • Fassade mit Vollwärmeschutz und Kammputz
- wärme gedämmtes Flachdach mit extensiver Begrünung
- abschließbarer Müllplatz
- ein Kellerabteil pro Einheit mit Stromanschluss

**Codice oggetto: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf**

## Tutto sulla posizione

Dieses Gebäude liegt im Stadtteil Wilmersdorf in Berlin. Das Gebiet zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebäuden, Restaurants, Cafés und kleinen Geschäften aus, die eine lebendige und zugleich ruhige Nachbarschaft bieten. Die Architektur in dieser Gegend ist vielfältig und reicht von Altbauten mit Stuckverzierungen bis zu modernen Wohnanlagen. Die Straße ist von Bäumen gesäumt und bietet eine angenehme Atmosphäre zum Spaziergehen.

In der Nähe befinden sich mehrere Grünflächen und Parks, die zu Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren U-Bahn- und Buslinien in unmittelbarer Umgebung, die eine schnelle und bequeme Verbindung zu anderen Teilen Berlins ermöglichen.

Die Umgebung ist familienfreundlich und bietet verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten und Schulen. Zudem gibt es eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen, die das Leben in dieser Gegend besonders attraktiv machen.

Codice oggetto: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 81.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Codice oggetto: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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