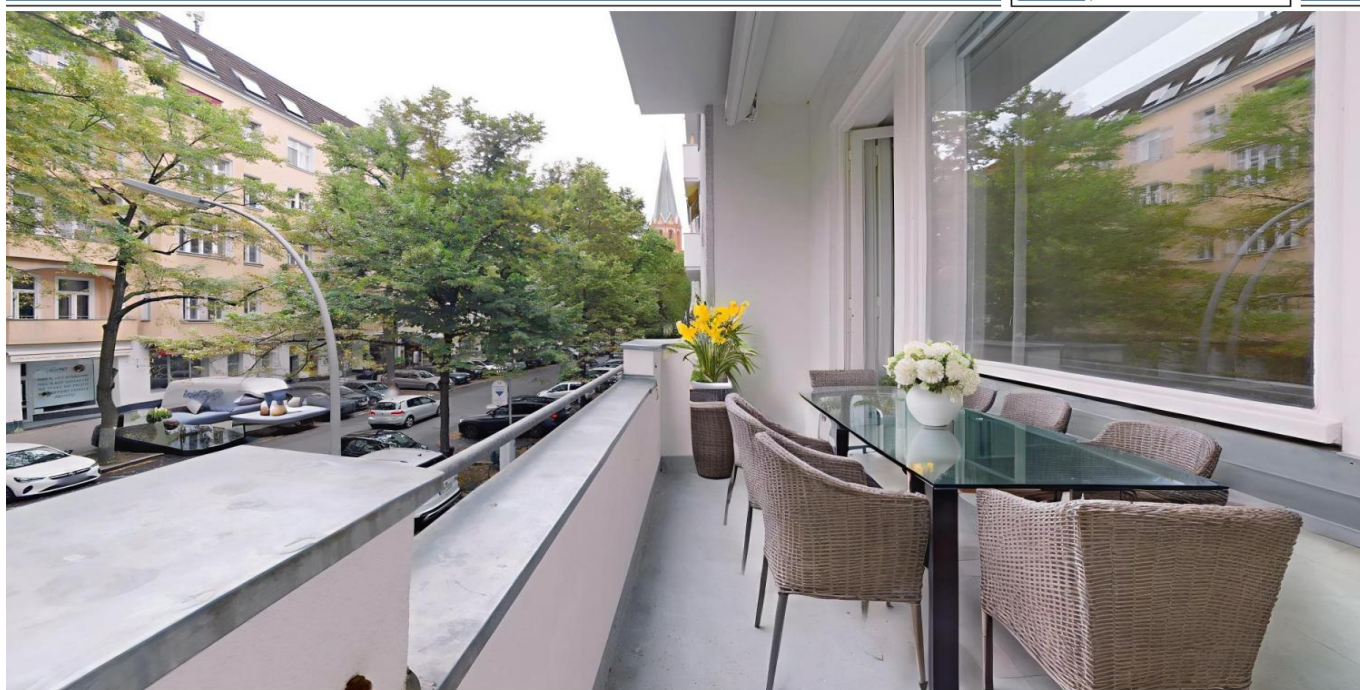


Berlin – Wilmersdorf

## Alta qualità della vita a City West - 3 stanze luminose incluso posto auto

Codice oggetto: 25176011



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

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82,34 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25176011                 |
| Superficie netta    | ca. 82,34 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                        |
| Vani                | 3.5                      |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1960                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera    |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 595.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone                        |

Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato     |
| Riscaldamento                           | Tele              |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.07.2028        |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 139.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960                                |

Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



# 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

Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



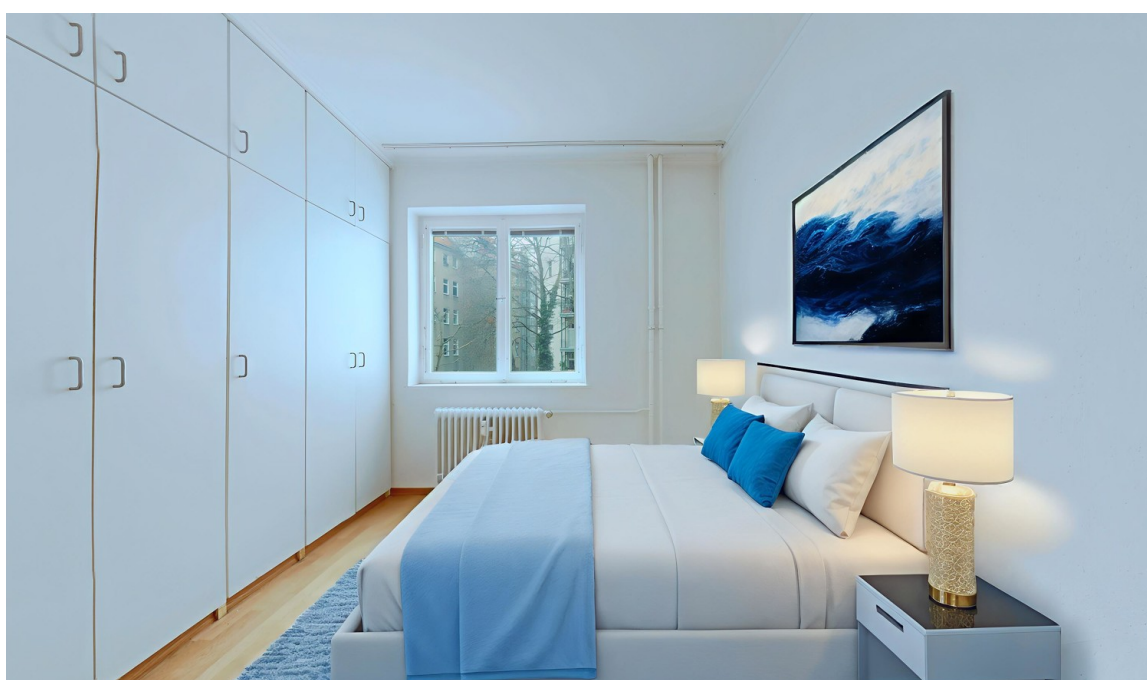
Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Una prima impressione

Appartamento vicino a Ludwigkirchplatz: Situato in una delle zone residenziali più ambite di Berlino, tra Fasanenplatz e la vicina Ludwigkirchplatz, questo appartamento occupa il primo piano di un condominio ben tenuto. Si trova in un quartiere rinomato per i suoi ristoranti di lusso e lo stile di vita sofisticato. Con circa 82 metri quadrati di superficie abitabile, questo appartamento offre ampio spazio per una varietà di opzioni di design. La disposizione comprende tre ampie stanze, una cucina e un ampio bagno con doccia. Una lavanderia separata e un guardaroba accessibile dal corridoio migliorano ulteriormente il comfort abitativo. Le ampie finestre in tutte le stanze forniscono un'eccellente luce naturale, creando un'atmosfera aperta, luminosa e invitante. Con vista sugli edifici storici circostanti, su Uhlandstraße e su Ludwigkirchplatz, il luminoso e soleggiato balcone esposto a sud invita al relax. Una tenda da sole quasi nuova è a vostra disposizione. Le recenti ristrutturazioni includono l'aggiornamento degli impianti elettrico e idraulico, nonché l'installazione di pavimenti di alta qualità, che conferiscono agli spazi abitativi un tocco di eleganza e uno stile senza tempo. Una cucina attrezzata, luminosa e ben progettata, con una disposizione funzionale, dispone di una piccola zona pranzo vicino alla finestra. Il bagno, di ampie dimensioni, vanta sanitari moderni, tra cui una spaziosa doccia, e si affaccia sull'ampio cortile. La posizione dell'appartamento è particolarmente attraente, offrendo un facile accesso a numerosi negozi, caffè e al parco Ludwigkirchplatz, raggiungibile a piedi. Gli ottimi collegamenti di trasporto pubblico garantiscono inoltre un accesso rapido e facile al centro città e ad altri quartieri di Berlino. Un parcheggio con cancello chiudibile a chiave che conduce al cortile offre una caratteristica speciale e una comodità eccezionale. L'edificio è inoltre dotato di ascensore per passeggeri. Due cantine separate nel seminterrato offrono ampio spazio di stoccaggio. Questo appartamento è ideale per coppie o piccole famiglie che apprezzano la vita in città, pur godendo di uno stile di vita tranquillo e raffinato. Gli interessati sono invitati a scoprire in prima persona il fascino e l'attraente posizione dell'appartamento durante una visita.

Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Dettagli dei servizi

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 !

**Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Tutto sulla posizione

Zentral - aber ruhig - gelegen in der Berliner City-West

Bus nur ca. 65 m entfernt

Gelegen zw. wischen 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

**Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Ulteriori informazioni

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 Wilmersdorf 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

Codice oggetto: 25176011 - 10719 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)