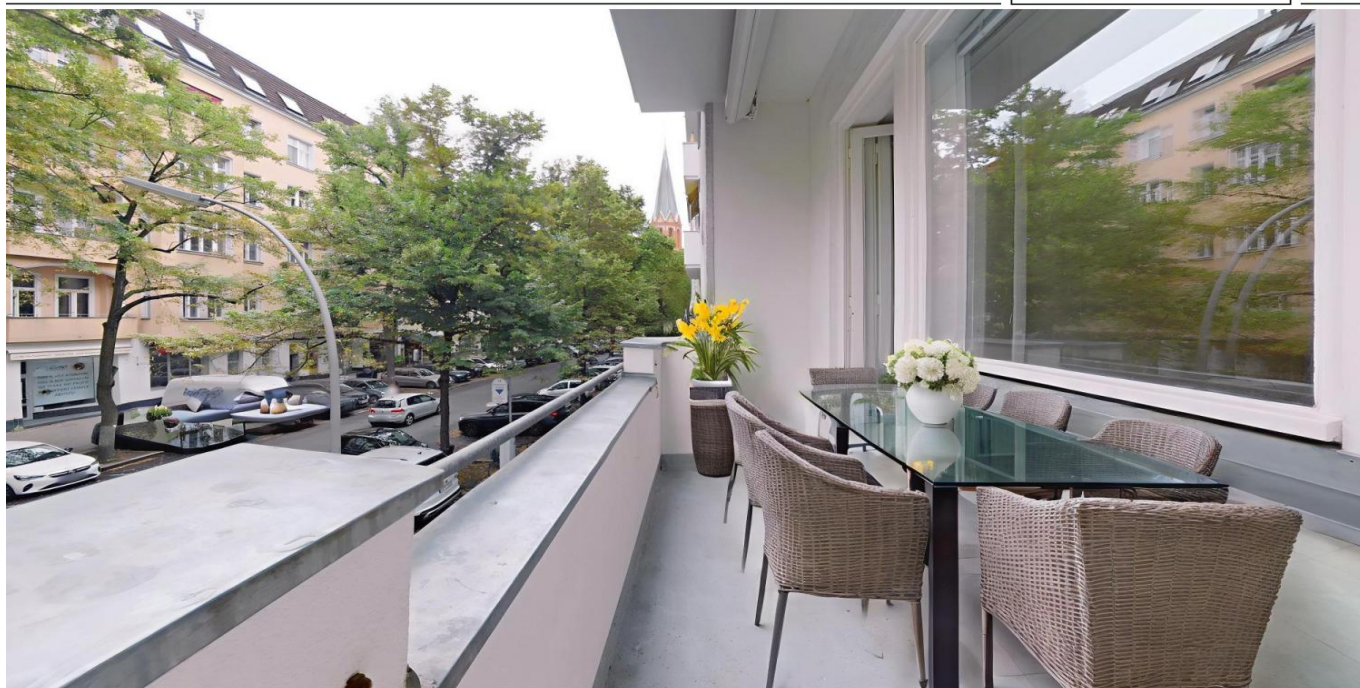


Berlin – Wilmersdorf

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

Codice oggetto: 25176011



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82,34 m² • 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 ²
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



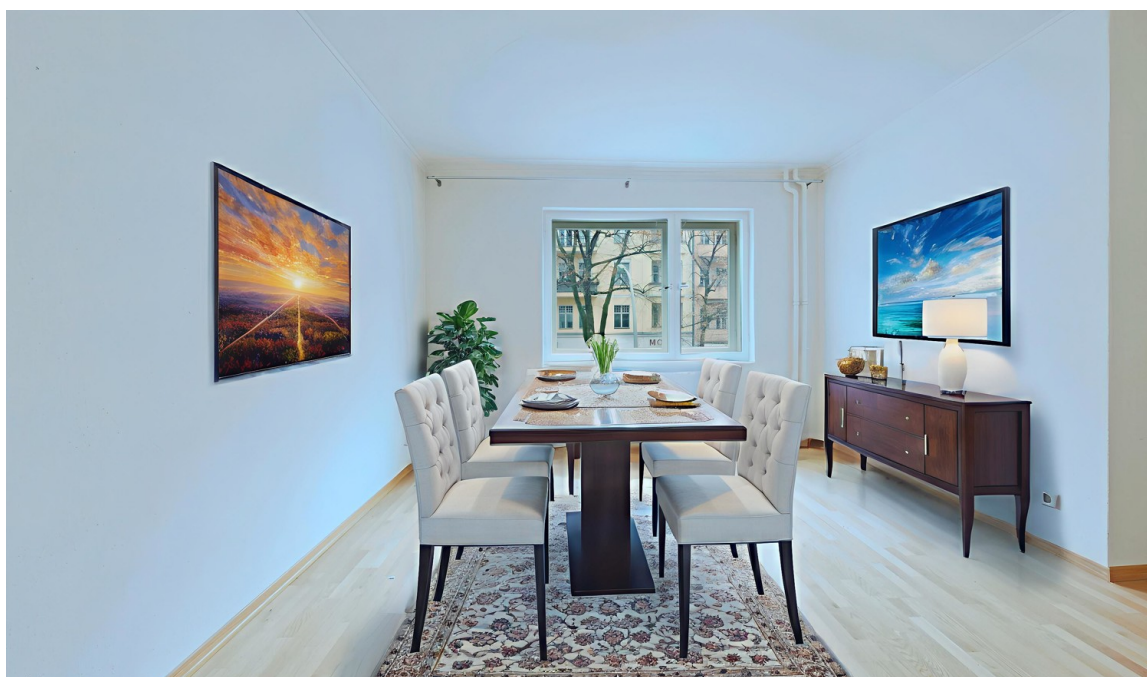
Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà



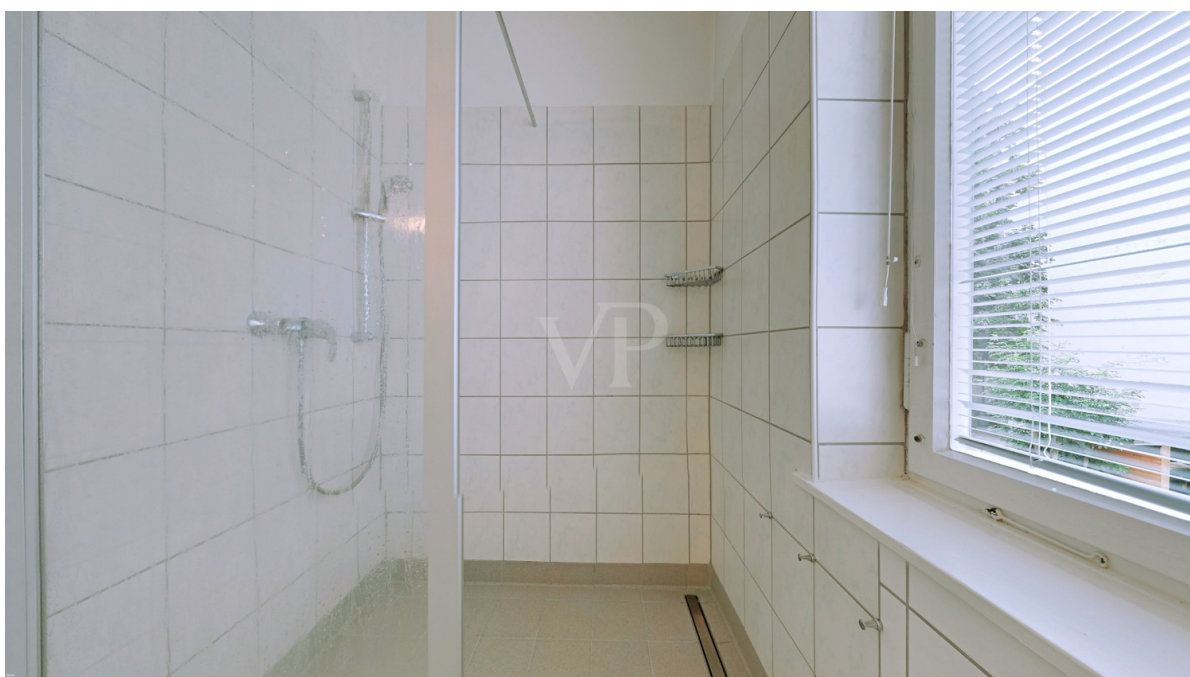
Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà



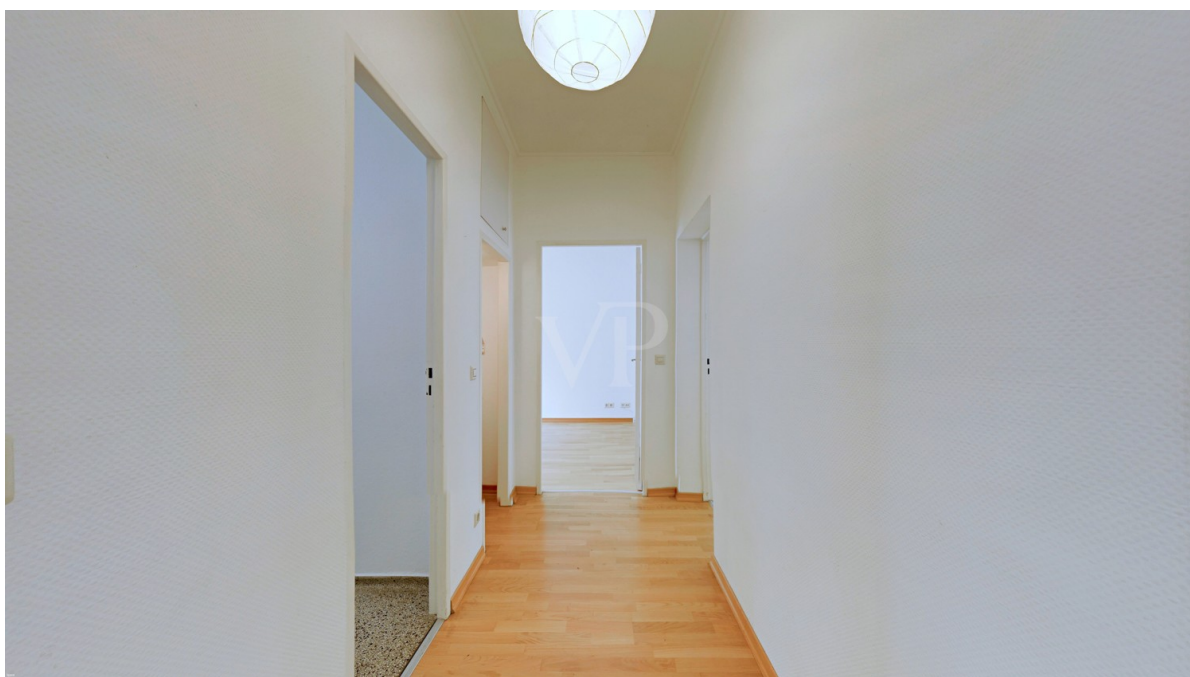
Codice oggetto: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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/(m²*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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com