

Berlin – Wilmersdorf

## Esclusivo appartamento d'epoca a Berlino- Wilmersdorf

Codice oggetto: 25176030



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 5

Codice oggetto: 25176030 - 10707 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: 25176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25176030   |
| Superficie netta    | ca. 220 m² |
| Piano               | 2          |
| Vani                | 5          |
| Anno di costruzione | 1895       |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.950.000 EUR                                                             |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile                                     |

Codice oggetto: 25176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 29.09.2025    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 104.30 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1895                             |

Codice oggetto: 25176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**City-West**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Codice oggetto: 25176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



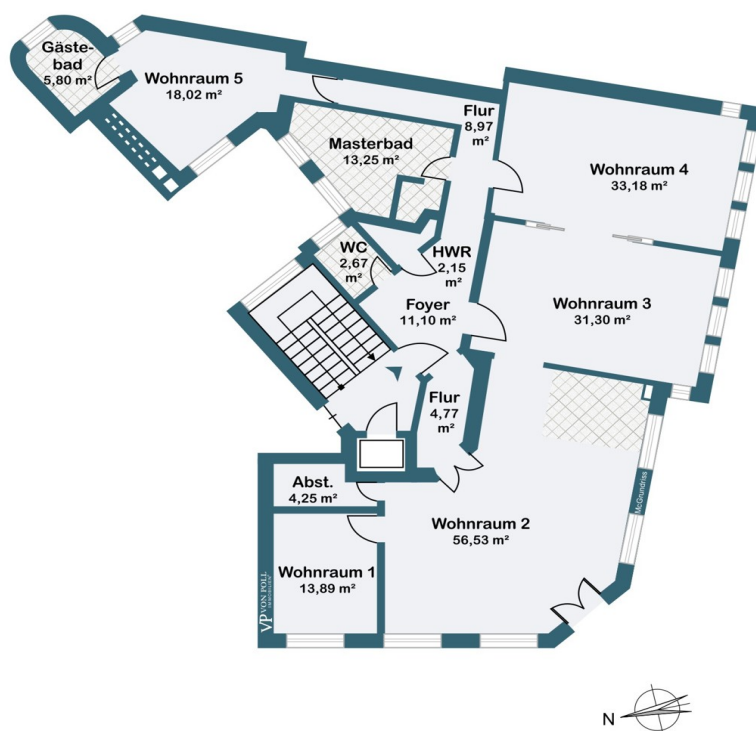
Codice oggetto: 25176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25176030 - 10707 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: 25176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Una prima impressione

Questo spazioso appartamento, pari al nuovo, offre circa 220 metri quadrati di superficie abitabile e si trova in un imponente edificio d'epoca risalente al 1895. Situato al secondo piano di questo splendido edificio storico, è stato oggetto di una completa ristrutturazione nel 2013. L'immobile vanta soffitti alti e pavimenti in parquet a spina di pesce meticolosamente curati, combinando l'elegante fascino di un edificio tradizionale con comfort all'avanguardia. Le cinque ampie stanze dell'appartamento offrono una varietà di potenziali utilizzi. I soffitti alti e i materiali accuratamente selezionati contribuiscono all'elevato standard abitativo. Un punto forte dell'appartamento è la cucina di lusso, dotata di elettrodomestici di alta gamma e dal design elegante. Offre ampio spazio non solo per cucinare, ma anche per intrattenere gli ospiti o creare esperienze culinarie. Gli esclusivi bagni meritano una menzione speciale. Sono presenti un bagno completo, un bagno con doccia e un WC per gli ospiti, tutti conformi ai più alti standard. Materiali pregiati e dettagli curati assicurano momenti di eccezionale comfort e benessere. Inoltre, l'appartamento dispone di una lavanderia e di un ripostiglio, che offrono ulteriore spazio di archiviazione. L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato, che garantisce un calore costante e confortevole in tutti gli ambienti. Gli infissi di alta qualità e la disposizione ben progettata sottolineano l'esclusività di questo appartamento. L'immobile è inoltre divisibile, il che lo rende particolarmente flessibile per diversi stili di vita. Grazie alla sua posizione centrale, offre un ottimo accesso alla rete di trasporto pubblico cittadina. Negozi per le necessità quotidiane, scuole e strutture per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili. L'immobile non è solo un luogo in cui vivere, ma offre anche spazio per l'intrattenimento e per rifugi privati. La combinazione di fascino storico e comfort moderni rende questo appartamento una dimora unica per gli abitanti più esigenti. Saremo lieti di organizzare una visita personalizzata per mostrarvi le diverse possibilità e le caratteristiche di alta qualità di questo eccezionale appartamento. Contattateci per fissare un appuntamento e scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Dettagli dei servizi

- sehr schönes Fischgrätparkett
- hohe Decken mit sehr filigranem Stuck
- hochwertige Ausstattung in den Bädern
- extravagante Küche
- Abstellraum und HWR in der Wohnung
- Vollbad, Duschbad und Gäste-WC

Codice oggetto: 25176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Tutto sulla posizione

Charlottenburg ist seit 2001 ein Ortsteil des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin.

Im Jahr 1705 als Stadt gegründet, wurde Charlottenburg 1893 zur Großstadt, die zeitweise die Gemeinde mit dem höchsten Steueraufkommen pro Kopf im Deutschen Reich gewesen war.[1] Bei der Eingemeindung 1920 nach Groß-Berlin wurde daraus der Bezirk Charlottenburg. Nach der Fusion mit dem damaligen Bezirk Wilmersdorf zum neuen Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei der Verwaltungsreform 2001 wurde der Bezirk Charlottenburg zum Ortsteil herabgestuft. Eine Neuordnung der Ortsteile des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf erfolgte 2004, wodurch das Gebiet des ehemaligen Bezirks Charlottenburg in die heutigen Ortsteile Westend, Charlottenburg-Nord und Charlottenburg aufgeteilt wurde.

Charlottenburg besteht heute größtenteils aus Gründerzeitvierteln.

Die Pariser Straße liegt im begehrten Berliner Stadtteil Wilmersdorf, direkt an der Grenze zu Charlottenburg – einer eleganten und zentralen Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Historische Altbauten, stilvolle Villen und moderne Neubauten prägen das exklusive Stadtbild.

Nur wenige Schritte entfernt lädt der berühmte Kurfürstendamm mit Luxusgeschäften, Designermode und Top-Restaurants zum Flanieren ein. Auch das renommierte KaDeWe ist schnell erreichbar.

Kulturell punktet die Umgebung mit Highlights wie dem Theater des Westens, der Philharmonie sowie zahlreichen Museen und Galerien. Trotz der urbanen Lage bieten nahe Parks wie der Volkspark Wilmersdorf, der Lietzensee oder der Tiergarten grüne Rückzugsorte.

Die Pariser Straße steht für ruhiges, stilvolles Wohnen in bester Lage – ideal für alle, die städtischen Komfort, gehobenes Ambiente und eine Top-Infrastruktur vereint suchen.

Wilmersdorf, ein Ortsteil im Westen Berlins, ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und verfügt über eine gute Autobahnverbindung. Der Stadtteil wird von S-Bahn-Linien der Ringbahn (S41, S42, S46), U-Bahn-Linien (U2, U3, U7, U9) und verschiedenen Buslinien (z.B. X10, M19, M29) erschlossen. Die Autobahn A 100

(Berliner Stadtautobahn) ist ebenfalls direkt erreichbar.

Codice oggetto: 25176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2025.

Endenergiebedarf beträgt 104.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25176030 - 10707 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)