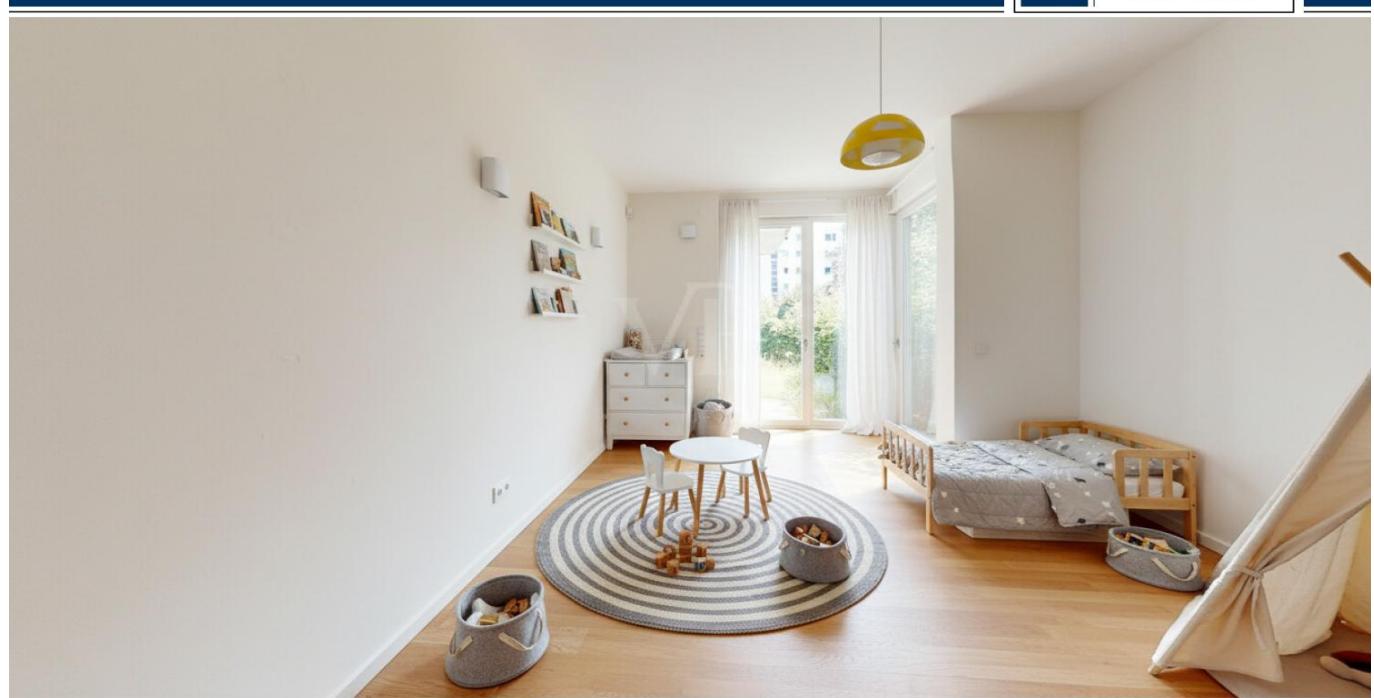


Berlin – Wilmersdorf

## Gartenzugang und modernes Wohngefühl – Hochparterre mit Wohlfühlatmosphäre

*Codice oggetto: 26176001*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 894.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 26176001 - 10719 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: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26176001	Prezzo d'acquisto	894.000 EUR
Superficie netta	ca. 112 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
DISPONIBILE DAL	04.01.2026	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2014	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	76.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.02.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für

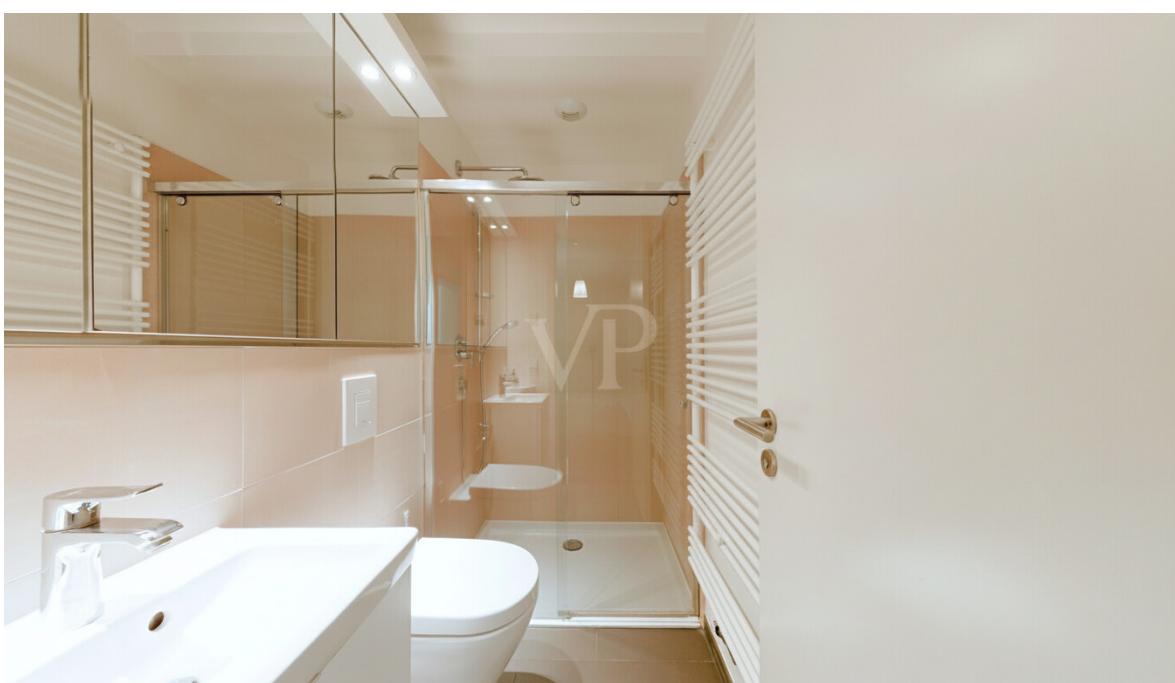
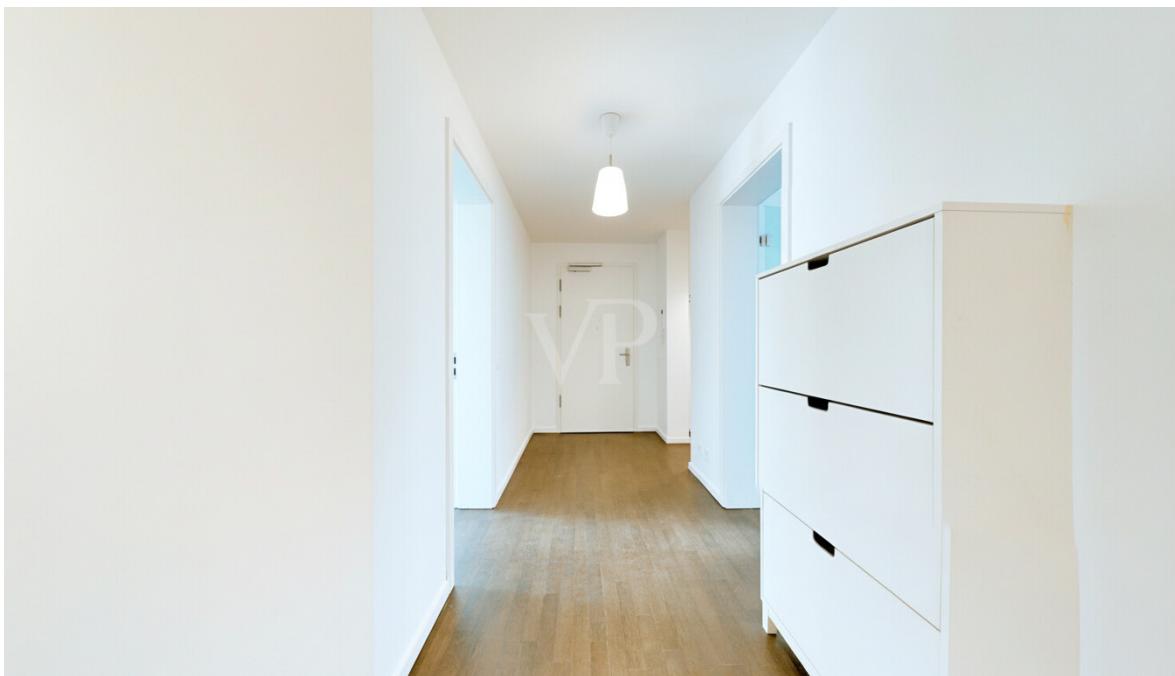
**von Poll Immobilien  
City-West**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Codice oggetto: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



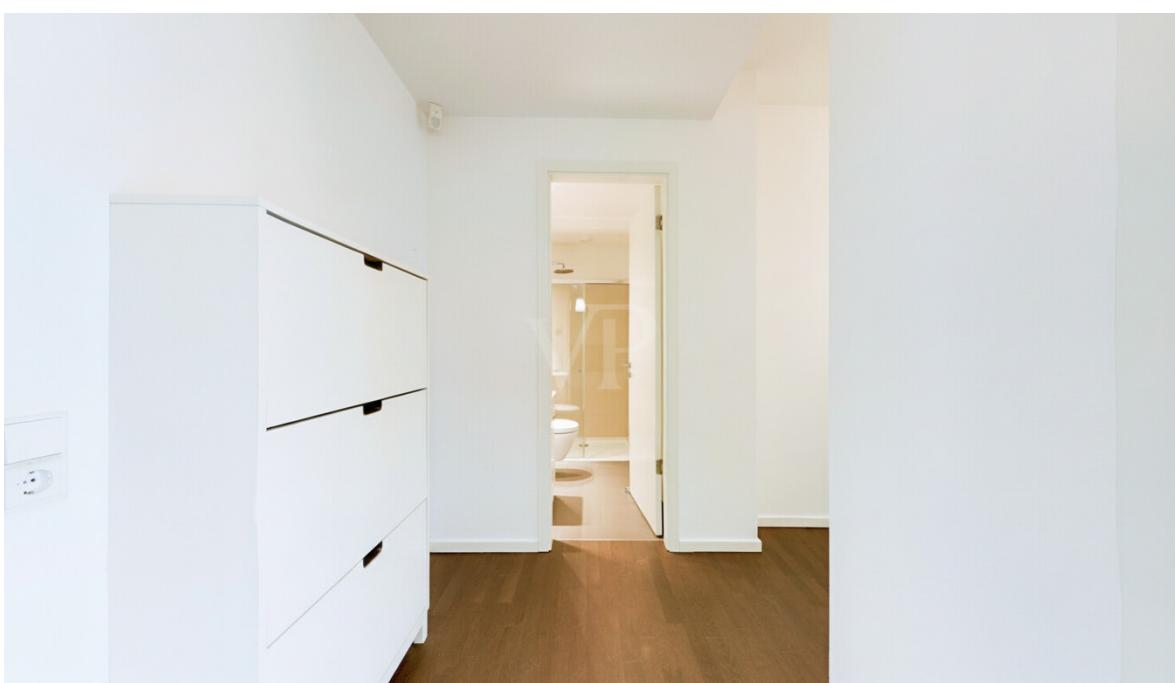
Codice oggetto: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



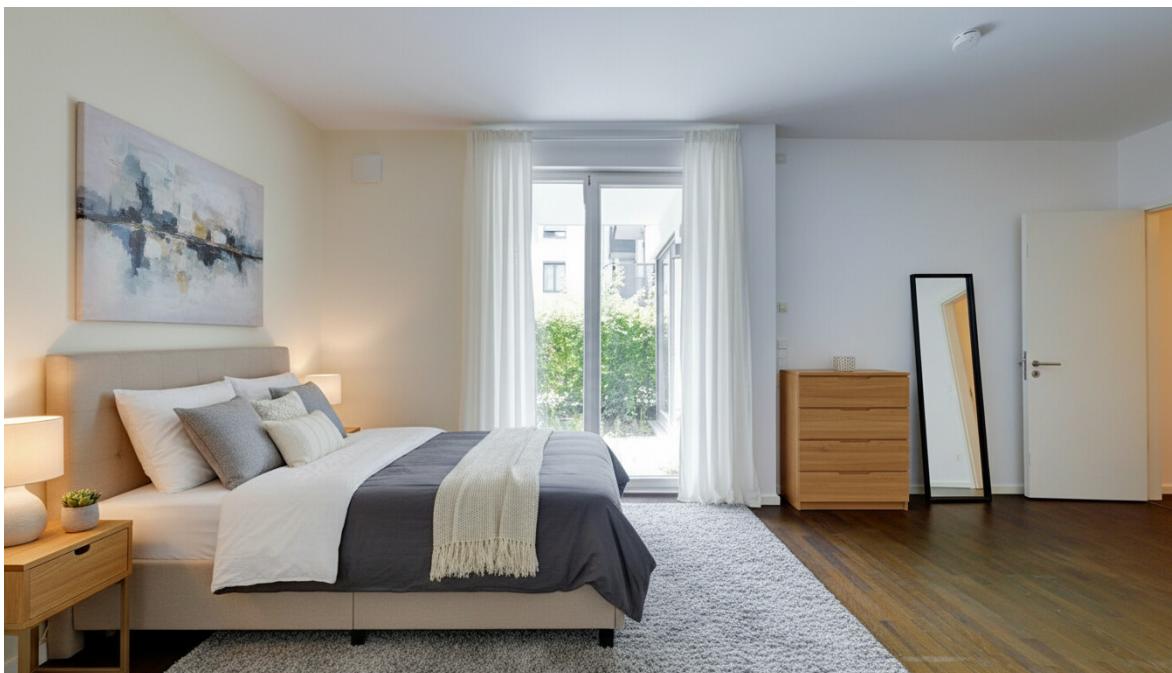
Codice oggetto: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Una prima impressione

In einem zeitgemäßen Mehrfamilienhaus, welches im Jahr 2014 errichtet wurde, präsentiert sich diese exklusive Hochparterre-Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 112 m<sup>2</sup> als attraktives neues Zuhause.

Die Wohnung überzeugt durch einen gelungenen Grundriss mit insgesamt drei großzügigen Zimmern, die sich ideal für Paare oder kleine Familien eignen. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ermöglichen einen komfortablen Rückzugsort. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein angeschlossenes Badezimmer en Suite, welches sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet ist. Für Gäste steht ein weiteres Badezimmer zur Verfügung, das über eine moderne Dusche verfügt. Beide Bäder sind stilvoll eingerichtet und hochwertig ausgestattet.

Der helle, weitläufige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Durch große Fensterflächen wird der Raum optimal belichtet. In den privaten Gartenbereich gelangt man sowohl vom Kinderzimmer als auch vom Schlafzimmer. Damit wird ein angenehmer Übergang zwischen Wohnraum und Außenbereich geschaffen, der zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung bietet.

Besonderen Wohnkomfort garantiert die moderne Fußbodenheizung, die in sämtlichen Räumen für behagliche Wärme sorgt. Hinzu kommen elektrisch betriebene Rollläden, die sich bequem steuern lassen und für optimalen Sonnen- und Sichtschutz sorgen. Zahlreiche Steckdosen, Netzwerkanschlüsse und eine zeitgemäße Elektroinstallation erfüllen zeitgemäße Wohnansprüche. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine installierte Alarmanlage.

Ein Hauswirtschaftsraum (HWR) mit eigenem Waschmaschinenanschluss ergänzt das Raumangebot und bietet praktische Abstell- und Versorgungsmöglichkeiten. Abgerundet wird das Angebot durch einen separaten Kellerraum, der zusätzlichen Platz für alles bietet, was nicht tagtäglich benötigt wird.

Die Wohnung wurde im Rahmen der Modernisierung umfassend saniert und befindet sich im Zustand eines Erstbezugs nach der Sanierung. Es erwartet Sie ein attraktives Wohnambiente, das durch hochwertige Ausstattungsdetails unterstrichen wird.

Die Lage der Immobilie überzeugt durch eine ruhige und zugleich zentrale Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Alltag spürbar erleichtert.



VON POLL  
REAL ESTATE

Wenn Sie eine moderne, gehoben ausgestattete Wohnung mit durchdachtem Grundriss suchen, laden wir Sie herzlich ein, sich einen persönlichen Eindruck vor Ort zu verschaffen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Codice oggetto: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Dettagli dei servizi

- Alarmanlage
- Parkettfußboden
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- HWR mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer en Suite mit Badewanne und Dusche
- Gästebad mit Dusche
- Zugang zum Garten vom Kinderzimmer und Schlafzimmer
- Kellerraum

Codice oggetto: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Tutto sulla posizione

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf besticht durch seine zentrale Lage im Herzen Berlins, eine exzellente Infrastruktur sowie eine sichere und familienfreundliche Wohnumgebung. Diese Kombination aus urbaner Lebensqualität und hoher Lebenssicherheit macht die Gegend zu einem bevorzugten Wohnort für wohlhabende Familien und Berufstätige. Die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen und einer umfassenden Gesundheitsversorgung wird durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ergänzt, die den Alltag angenehm und stressfrei gestaltet. Die stabile Wertentwicklung der Immobilien in diesem Premiumsegment unterstreicht zudem die nachhaltige Attraktivität des Standorts.

Wilmersdorf als Teil dieses Bezirks präsentiert sich als ein ruhiger, dennoch lebendiger Stadtteil mit einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einem harmonischen Miteinander. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaft vermittelt, ohne auf die Vorteile einer urbanen Metropole zu verzichten. Die grünen Oasen und gepflegten Straßen laden zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein – ein idealer Rahmen für ein behütetes Aufwachsen der Kinder.

In unmittelbarer Nähe erwarten Sie vielfältige Einrichtungen, die das Familienleben bereichern: Hochwertige Kindergärten wie „lilolei“ sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso renommierte Grundschulen wie die Nelson-Mandela-Schule und die Johann-Peter-Hebel-Grundschule, die eine exzellente pädagogische Betreuung gewährleisten. Für weiterführende Bildung bietet die Universität der Künste Berlin in etwa 11 Minuten Fußweg inspirierende Möglichkeiten. Die Gesundheitsversorgung ist mit zahlreichen Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet – beispielsweise erreichen Sie die Dres. Zimny & Kollegen in nur drei Minuten zu Fuß. Auch für Freizeit und Erholung ist bestens gesorgt: Spielplätze, Sportanlagen und grüne Parkflächen liegen in unmittelbarer Nähe und schaffen Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Kulinarisch verwöhnen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants wie „Da Noi“ oder „Tian Fu“ mit einer vielfältigen Auswahl, nur wenige Minuten zu Fuß erreichbar. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die U-Bahn-Station Hohenzollernplatz in nur drei Gehminuten, sorgt für eine unkomplizierte Mobilität innerhalb Berlins.

Diese Lage unweit des Ludwigkirchplatzes bietet Familien nicht nur ein sicheres und komfortables Zuhause, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft und vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Hier wächst Ihre Familie in einem Umfeld auf,



VON POLL  
REAL ESTATE

das Geborgenheit, Bildung und Lebensfreude harmonisch vereint – ein Ort, an dem Zukunft gestaltet wird.

**Codice oggetto: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 76.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26176001 - 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)