

Berlin - Wilmersdorf

Moderne Citywohnung nahe Ludwigkirchplatz

Codice oggetto: 26176028



PREZZO D'ACQUISTO: 767.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97,4 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

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

Codice oggetto: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26176028
Superficie netta	ca. 97,4 m ²
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 42200 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	767.900 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

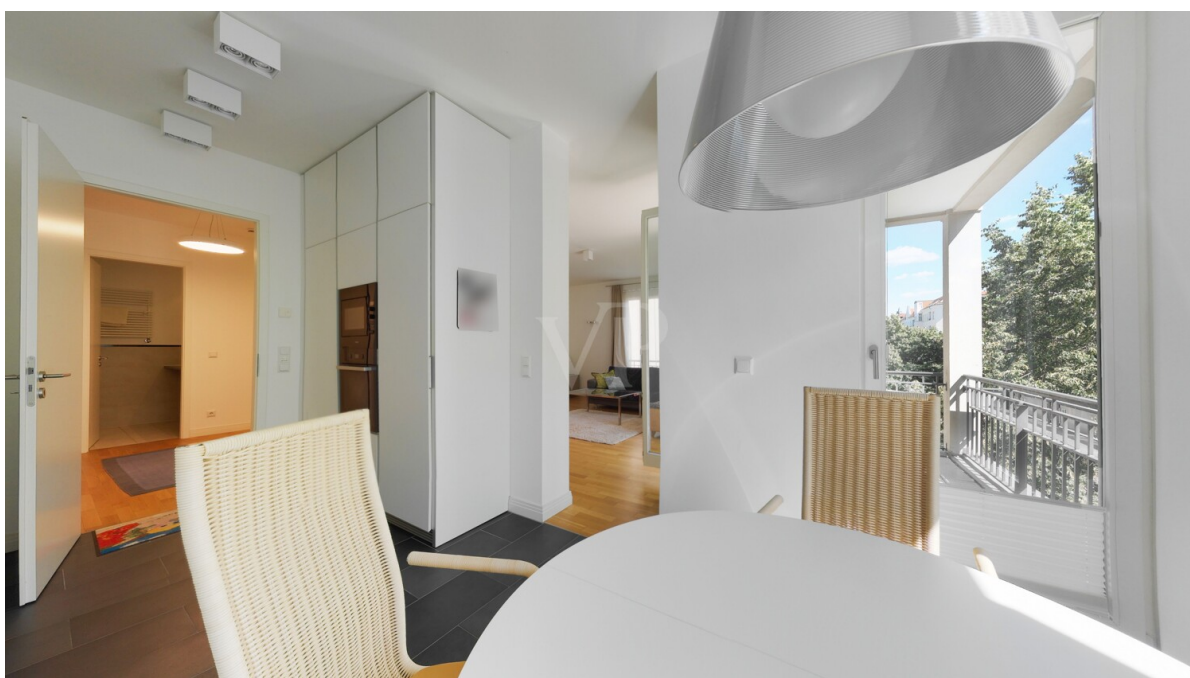
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	01.02.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	84.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 26176028 - 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: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

La proprietà



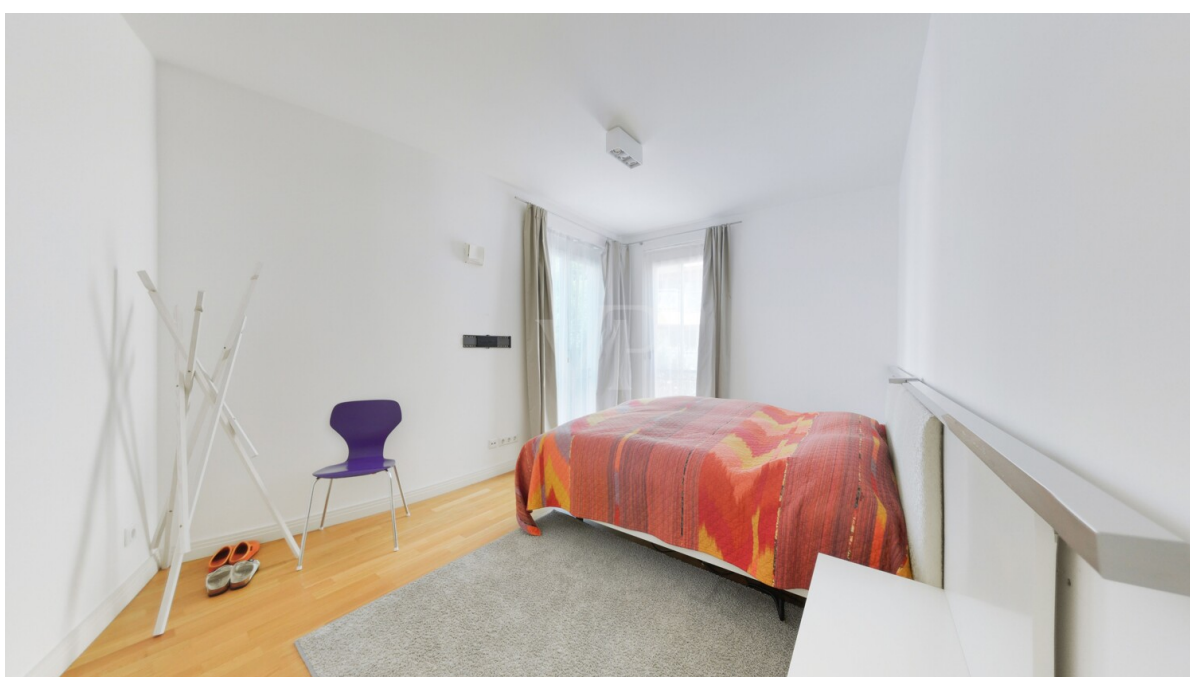
Codice oggetto: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

Una prima impressione

- Parkettfußboden
- Fußbodenheizung
- hochwertige Einbauküche (kaum genutzt) der Fa. Bulthaupt
- elektrische Sonnenrollos
- Masterbad mit Badewanne und Dusche
- Gästebad mit Dusche
- Von Wohnzimmer und Küche direkter Zugang zur Terrasse
- Kellerraum
- Stellplatz in der Tiefgarage optional (42.200 €)

Codice oggetto: 26176028 - 10719 Berlin - Wilmersdorf

Dettagli dei servizi

- Helle Wohnung im dritten OG
 - Flur
 - Kleine Diele mit Direktzugang zu allen Zimmern
 - Masterbad, Gästebad
 - Wohnzimmer
 - 2 Schlafzimmer
 - Einbauküche Bulthaupt
 - Keller
-
- Stellplatz in der Tiefgarage optional (42.200 €)

Codice oggetto: 26176028 - 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 Vorzüge 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 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.

Insgesamt besteht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die U-Bahn Uhlandstr. oder die nahegelegene Station Hohenzollernplatz, sorgen für eine unkomplizierte Mobilität innerhalb Berlins.

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 mit einer vielfältigen Auswahl, nur wenige Minuten zu Fuß erreichbar. Dazu zählen das Restaurant Weyers, direkt am Ludwigkirchplatz oder etwas weiter zur Uhlandstr., die Restaurants Hamlet und Benedict. Weiter zum Fasanenplatz gibt es das Manzini und den edlen Italiener Culaccino. Nicht zu vergessen ist auf diesem Weg das hervorragende Feinkostgeschäft Butter Linder

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, das Geborgenheit, Bildung und Lebensfreude harmonisch vereint.

Codice oggetto: 26176028 - 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