

Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## Nah an der City - Besonders charmanter Altbau!

*CODICE OGGETTO: 23087010*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 740 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

- 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: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23087010
Superficie netta	ca. 136 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	680.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 69 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

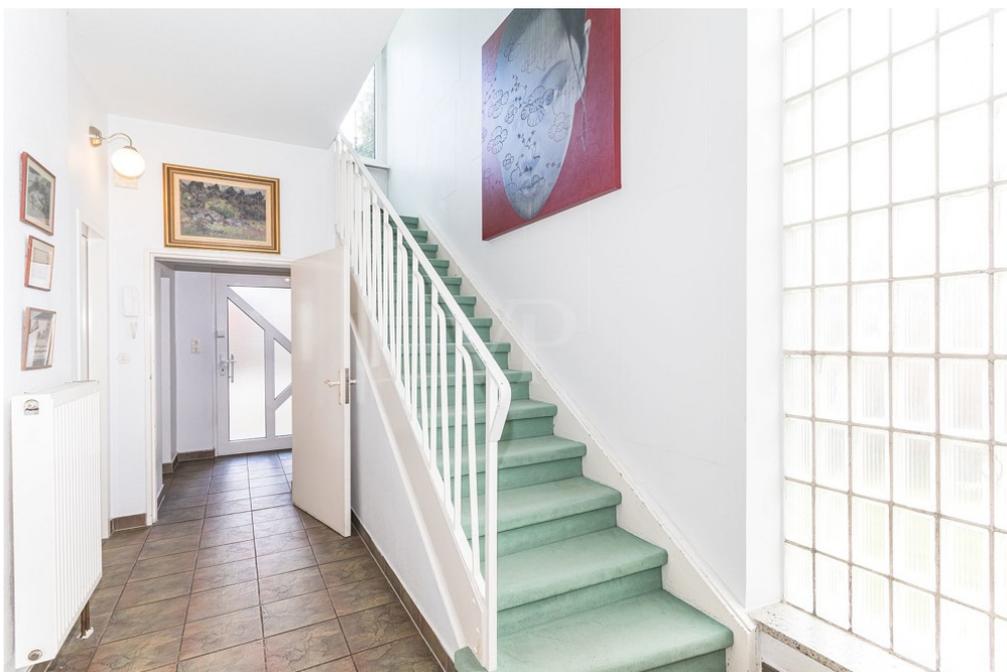
CODICE OGGETTO: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo finale di energia	118.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.04.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

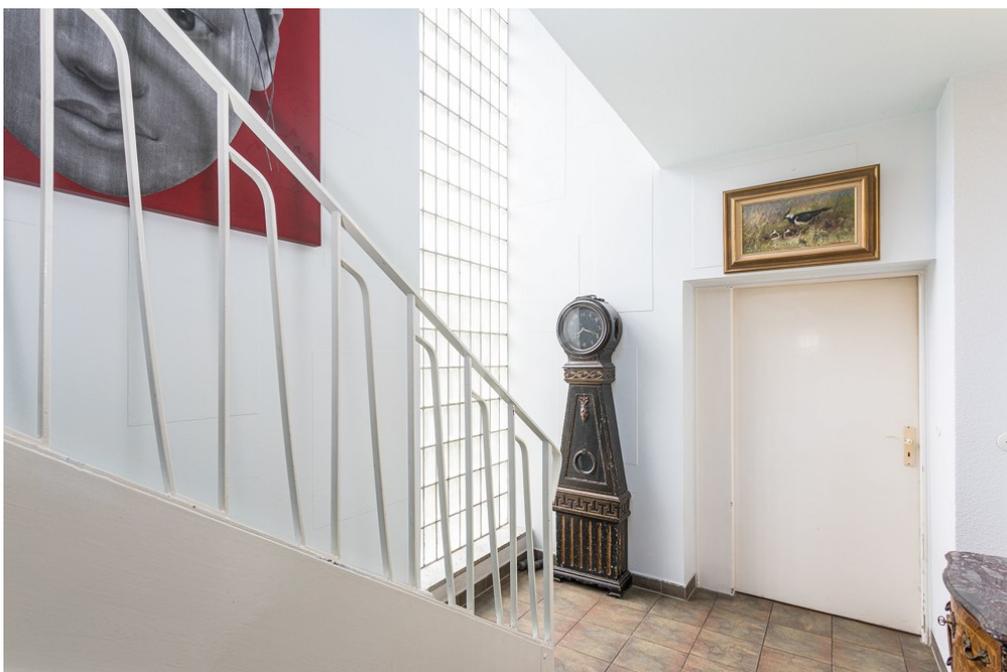
CODICE OGGETTO: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## La proprietà



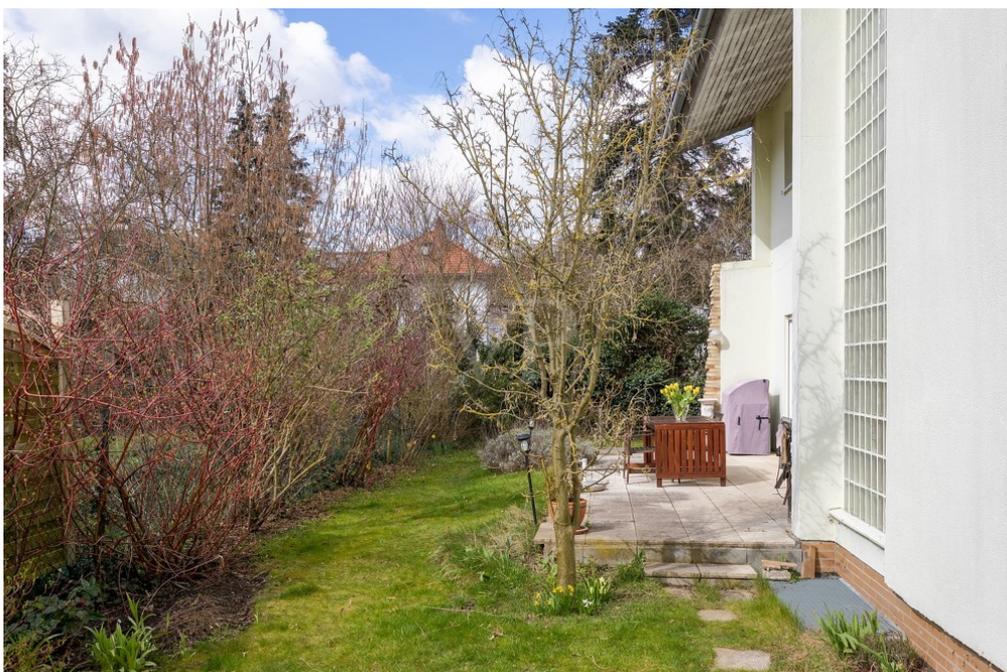
CODICE OGGETTO: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



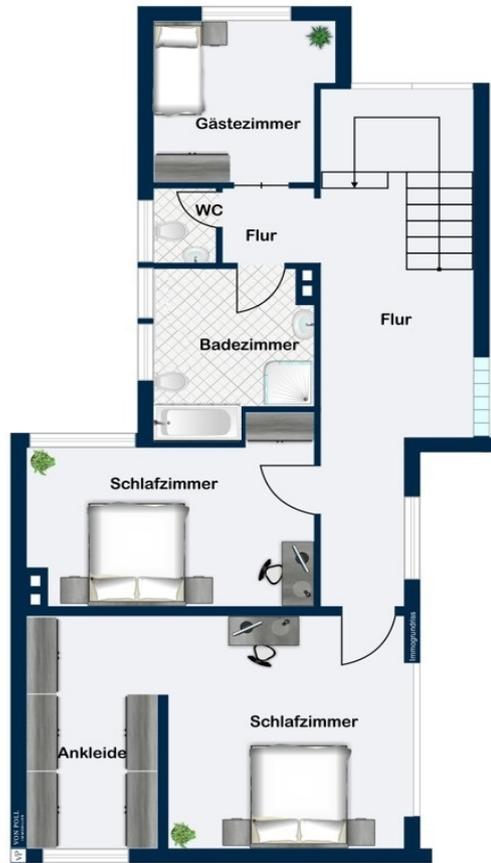
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

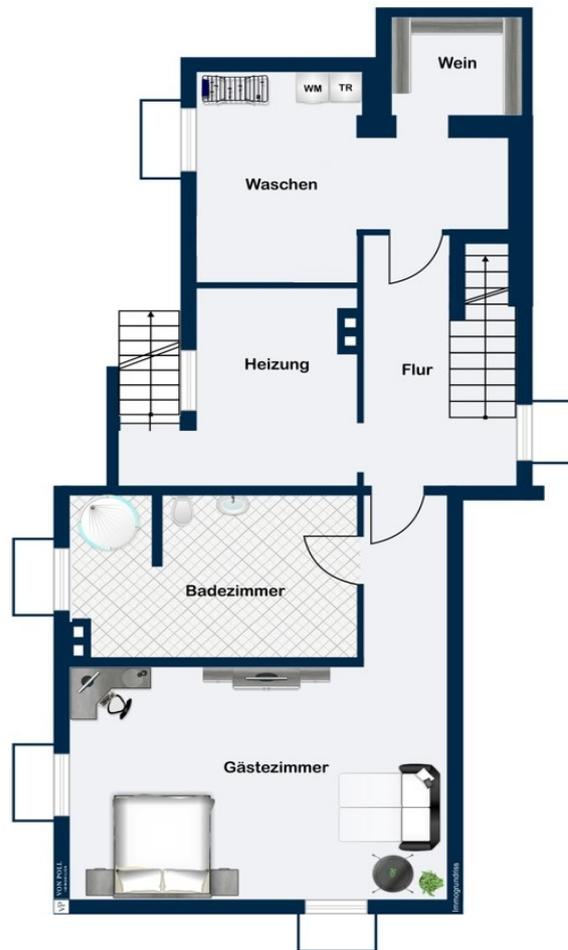
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt

## 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: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt**

## Una prima impressione

Ganz nah an der City und doch im eigenen Haus! Dieses elegante, massiv gebaute Einfamilienhaus in bester Lage in Wilhelmstadt bietet mit seinem schlanken Baukörper eine ganz besondere Kulisse für Ihr schönes Zuhause. In der dritten Reihe liegt dieses Haus ruhig und geschützt - bei gleichzeitig perfekter Anbindung an die Berliner Innenstadt. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 645 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Hier haben Sie genügend Platz, um gemeinsam mit Familie oder Freunden gemütliche Stunden zu verbringen. Die Küche ist im Jahre 2010 neu eingebracht worden und bietet viel Platz zum leckeren Kochen und Anrichten der Speisen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer. Die angenehm geführte Treppe mit dem schönen Geländer ist original erhalten und führt Sie in das Obergeschoss mit seinen drei weiteren Zimmern. Auch hier haben die Räume eine Deckenhöhe von bis zu 2,70 m - Dachschrägen sind nur minimal vorhanden. Der gesamte Keller ist im Jahre 2013 isoliert worden und im Zuge dessen auch als Gästebereich mit Schlafzimmer und großem Bad ausgebaut worden. Weitere Räume als Waschkeller, Weinkeller und Abstellfläche stehen Ihnen selbstverständlich auch zur Verfügung. Auf dem vorderen Teil des Grundstückes stehen drei Garagen für Sie bereit, hier können Sie eine Werkstatt ausbauen, Ihre Gartengeräte lagern oder einen Oldtimer abstellen. Gerne besichtigen wir diese besondere Immobilie mit Ihnen!

**CODICE OGGETTO: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt**

## Dettagli dei servizi

- Massiver Baukörper
- Hohe Decken 2,70
- Kamin im Wohnzimmer
- Kaminofen im Esszimmer
- Gemütliche, voll ausgestattete Einbauküche
- Offener Küchen - und Essbereich
- Großes Schlafzimmer mit Ankleide
- Bad mit separatem WC
- Keller komplett isoliert
- Gästezimmer im UG
- Gästebad im UG
- Ölheizung von 1997
- Doppelt verglaste Fenster
- Dacherneuerung 1997
- Bewegungsmelder
- Drei Garagen

**CODICE OGGETTO: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt**

## Tutto sulla posizione

Schnell in der City bei höchster Wohnqualität - direkt angrenzend an Charlottenburg finden Sie eine der beliebtesten Gegenden Berlins. Das Wohngebiet Wilhelmstadt an der "Haveldüne" - eine natürlichen Erhöhung, die sich entlang der Havel ausdehnt - ist ausgesprochen beliebt. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und hochwertigen Villen in einem familienfreundlichem Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur. Vor allem Segler und alle anderen Wassersportler kommen durch den fußläufig zu erreichenden Jachthafen und die Marina Lanke auf ihre Kosten. Aber auch Golf wird hier gespielt – der Berliner Golf Club Gatow liegt nur wenige Kilometer entfernt. Tennis, Reiten, Wandern oder Radfahren – die Menschen schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den traumhaften Uferwegen und Grünanlagen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken etc. finden Sie hier in unterschiedlichsten Ausrichtungen. Die „Swiss International School“ ist mit dem Fahrrad zu erreichen, auch kirchliche Einrichtungen und Waldorfeinrichtungen liegen in unmittelbarer oder mittelbarer Nähe. Kleine Läden des täglichen Bedarfs, Bäcker und verschiedene Supermärkte liegen in der direkten, fußläufigen Umgebung. Die Spandauer Altstadt und das Einkaufszentrum Spandauer Arkaden bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Die Berliner Innenstadt erreichen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen PKW in ca. 15 - 20 Minuten. Den Regionalbahnhof Spandau erreichen Sie in ca. 5 - 10 Minuten – hier halten fast alle regionale Verbindungszüge und ICE´s.

**CODICE OGGETTO: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 23087010 - 13595 Berlin / Wilhelmstadt – Wilhelmstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlino - Spandau  
E-Mail: [spandau@von-poll.com](mailto:spandau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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