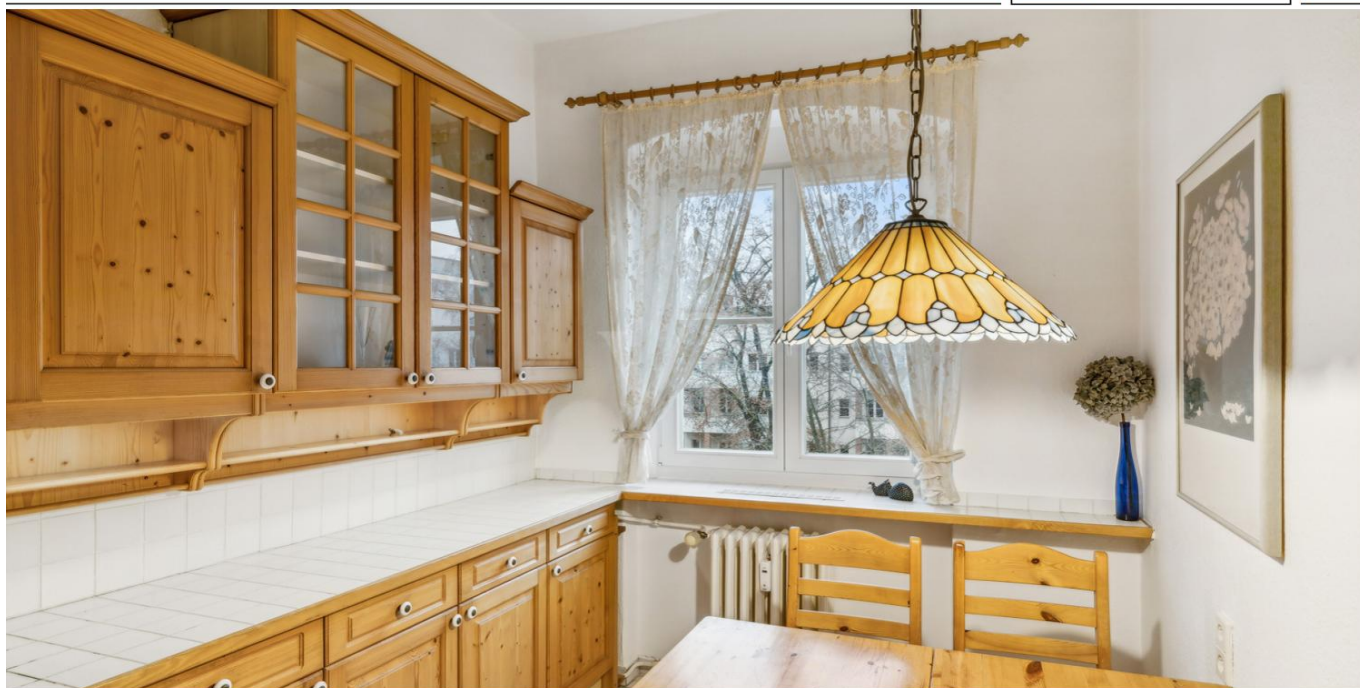


Berlin – Wilmersdorf

# Gemütliche, helle 1,5-Zimmer-Altbauwohnung in beliebter Lage von Wilmersdorf

Objektnummer: 24178024



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

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24178024	Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnfläche	ca. 56 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1.5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1932		

Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

# Die Immobilie



**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
 Geprüfter Sachverständiger für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
 VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
 Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

---

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
 AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

WIR BIETEN IHNEN:

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN






[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Vertrauen Sie einem  
 ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 88 71 354 0



Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Ein erster Eindruck

Altbau-Fans aufgepasst: Diese helle und anheimelnde 1,5-Zimmer-Wohnung aus den 1930er-Jahren sucht eine neue Eigentümerin oder einen neuen Eigentümer! Die etwa 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf einen geräumigen Flur mit praktischem Einbauschränk, ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzender Loggia, ein kleines, behagliches Schlafzimmer, eine gemütliche Küche sowie ein Bad mit Badewanne und Fenster. Original-Dielen und schöne alte Holztüren mit Original-Beschlägen vermitteln wunderbares Altbau-Flair. In der hübschen Küche, ausgestattet mit ansprechenden Einbaumöbeln aus Holz, ist Platz für einen Esstisch und Stühle - ideal für gesellige Runden. Die Wohnung liegt in der 3. Etage - ohne Aufzug. Dafür ist der Ausblick fantastisch! Aus den nach Süd-Westen ausgerichteten Wohnräumen schweift der Blick weit über lockere Wohnbebauung und Gärten; aus Küche und Bad - Richtung Nord-Osten ausgerichtet - blickt man in den gepflegten, grünen Innenhof der Wohnanlage mit netten Sitzgelegenheiten und einem kleinen Kinderspielplatz. Die Wohnanlage steht unter Denkmalschutz. Die Wohnung ist gepflegt und gut instandgehalten. Ein sofortiger Einzug wäre möglich. Eine Renovierung der Wände, der Böden und - je nach persönlichem Anspruch - von Bad und Küche wäre jedoch denkbar. Die Fenster, überwiegend aus Holz, wurden in den letzten Jahren bereits erneuert. Ein großes Kellerabteil komplettiert das Angebot. Gerne zeigen wir Ihnen diese wirklich schnuckelige Wohnung in einem persönlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Ausstattung und Details

- 8-Parteien-Haus
- Baujahr: ca. 1932
- Denkmalschutz
- ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Geräumiger Flur mit Einbauschränk
- Großzügiges Wohnzimmer (Ausrichtung Süd-West)
- Lichtdurchflutete Loggia (Ausrichtung Süd-West)
- Kleines Schlafzimmer (Ausrichtung Süd-West)
- Wohnküche (Ausrichtung Nord-Ost)
- Bad mit Badewanne (Ausrichtung Nord-Ost)
- Holzdielen im Flur und den beiden Zimmern
- Fliesen in Küche und Bad
- Großer Kellerverschlag
- Zugang zum gemeinschaftlich genutzten, grünen Innenhof der gepflegten Wohnanlage mit Sitzgelegenheiten und Kinderspielplatz

Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in beliebter Lage von Wilmersdorf, im „Rheingauviertel“, nicht weit entfernt vom bekannten Rüdeshheimer Platz, mit seinem wunderschönen Park und den zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Highlight ist das jährlich stattfindende Weinfest „Rheingauer Weinbrunnen“ am Rüdeshheimer Platz während der Sommermonate. Für Erholung sorgen aber nicht nur die schön gestalteten Grünanlagen mit altem Baumbestand am Rüdeshheimer Platz, sondern auch die in direkter Nachbarschaft gelegene Kleingartenanlage Johannisberg. Dienstags und freitags trifft sich die Nachbarschaft auf dem beliebten Wochenmarkt in der Eberbacher Straße - ebenfalls nur ein paar Schritte entfernt. Ein größerer Supermarkt befindet sich ebenfalls in nächster Nähe. Die ärztliche Versorgung ist als sehr gut zu bezeichnen. Rund um den Rüdeshheimer Platz stehen Ihnen Arztpraxen aller Fachrichtungen zur Verfügung. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ideal: Der nächste U-Bahnhof "Rüdeshheimer Platz" ist nur ca. 350 m entfernt und zu Fuß nach etwa 4 Minuten zu erreichen. Mit der U3 sind Sie sehr gut angebunden an die City-West. In nur 10 Minuten bringt Sie die Bahn beispielsweise zum Wittenbergplatz. Endstation der U3 ist der S- und U-Bahnhof Warschauer Straße. In die andere Richtung fahren Sie mit der U3 nach Dahlem, zur Freien Universität oder bis zur Station Krumme Lanke. Von dort aus ist es nur noch ein kurzer Spaziergang zu den romantischen Badeseen Schlachtensee und Krumme Lanke sowie in den weitläufigen Grunewald. Falls Sie alternativ mit dem Bus zum U-Bahnhof "Rüdeshheimer Platz" fahren möchten: Der Bus 186 hält fast direkt vor der Haustür und benötigt nur 1 Minute Fahrzeit dorthin. Der 186er verbindet den S-Bahnhof Grunewald mit dem S-Bahnhof Lichterfelde Süd. Auf dieser Strecke liegen viele attraktive Haltestellen. Zum Bummeln in der beliebten Schlossstraße beispielsweise brauchen Sie mit dem Bus nur 11 Minuten.

Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.



Objektnummer: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehlordorf@von-poll.com](mailto:zehlordorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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