

Berlin – Wilhelmstadt

# Klassischer Würfel - solider Altbau ganz nah an der City!

Objektnummer: 24087011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173,72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 643 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

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

Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24087011
Wohnfläche	ca. 173,72 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 147 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche

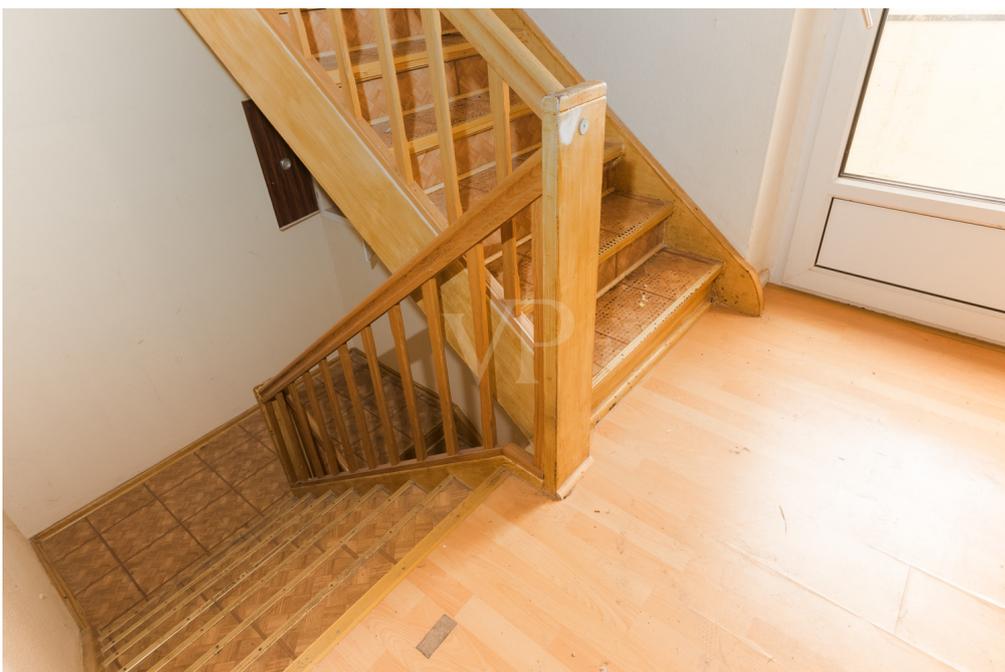
Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	144.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.05.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

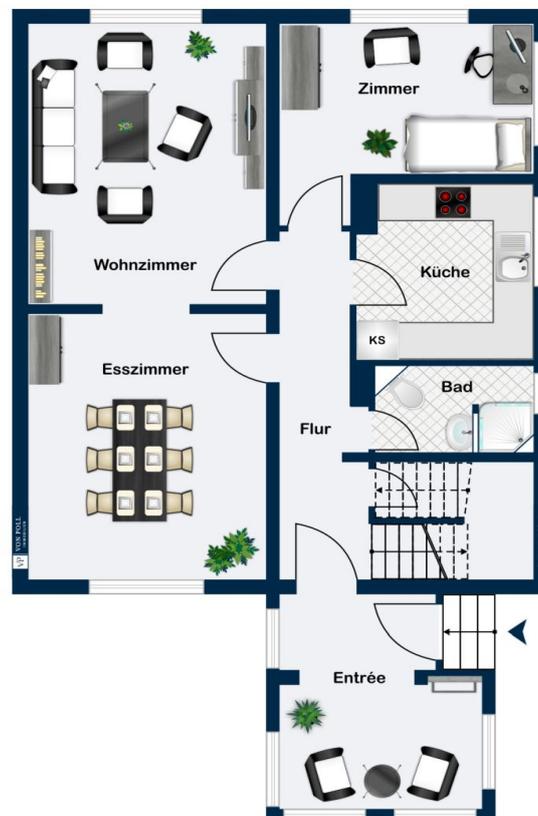
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

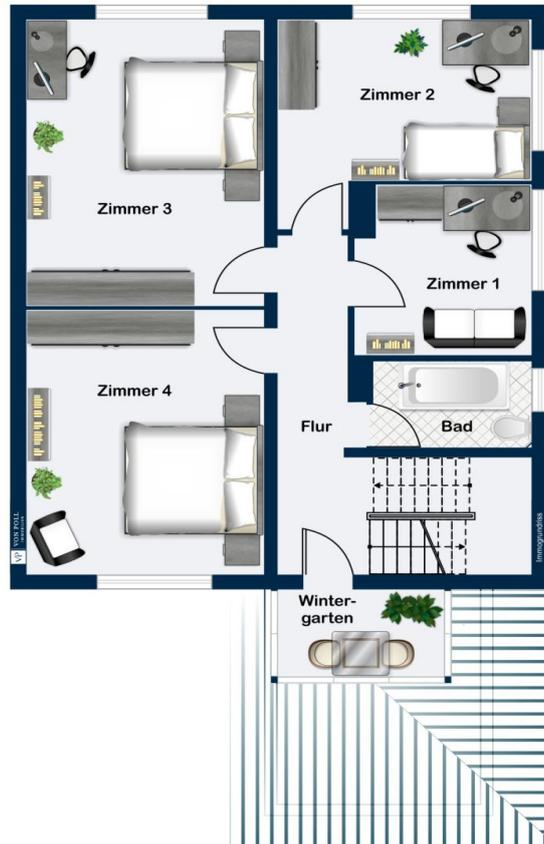
T.: 0800 - 333 33 09

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

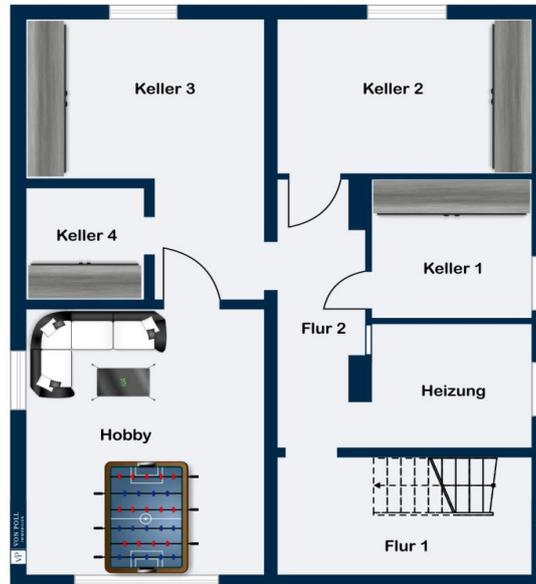
Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

## Ein erster Eindruck

Dieses klassische Altbauhaus aus den 1930er Jahren bietet viel Platz für die ganze Familie. Mit 7 Zimmern und einem ausbaufähigen Dachgeschoss finden Sie ausreichend Raum für eine große Familie oder ein Mehrgenerationenwohnen. Auf etwa 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 147 m<sup>2</sup> Nutzfläche haben Sie reichlich Platz für Ihre Wohnträume. Der solide Bau wurde in den letzten 30 Jahren mehrfach saniert: Die Fenster wurden in den 90er Jahren erneuert, die Fassade verklindert und das Dach ausgetauscht. Außen präsentiert sich das Haus sehr gepflegt. Innen wartet das Haus darauf, nach Ihren Vorstellungen modernisiert und gestaltet zu werden. Der großzügige Wintergarten ermöglicht Ihnen, auch bei Regen die Gartenidylle zu genießen. Im Erdgeschoss befinden sich der geräumige Wohn- und Essbereich, die Küche, ein Bad sowie ein weiteres Zimmer. Das Obergeschoss verfügt über vier Zimmer und ein Bad, die, wie für das Baujahr typisch, etwas kleiner sind und ebenfalls modernisiert werden könnten. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Gestaltungsraum, erreichbar über eine Treppe. Im Keller finden Sie viel Nutzfläche. Die ursprüngliche Tiefgarage wird als Abstellraum genutzt, dafür gibt es eine neu angebaute Garage. Der liebevoll angelegte Garten mit Beeten, Wegen, Hecken und altem Baumbestand freut sich auf einen neuen Gartenliebhaber. Dieses Haus wartet auf eine neue Familie und freut sich auf seine neuen Bewohner. Bei Interesse melden Sie sich gerne bei uns.

Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

## Ausstattung und Details

- Massiv gebautes Haus
- Voll verklankert und gedämmt
- Fenster aus den 90er Jahren
- Dacherneuerung ca. 2000
- Ölheizung
- Wintergarten
- Garage

Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 144.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist E. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlin – 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)