

Berlin – Wilmersdorf

# Neubauwohnung schöner Gartenterrasse unweit Ludwigkirchplatz

Objektnummer: 24176033



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

MIETPREIS: 2.350 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24176033	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Wohnfläche	ca. 111,7 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.09.2024	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	2014		

Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.12.2024		
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

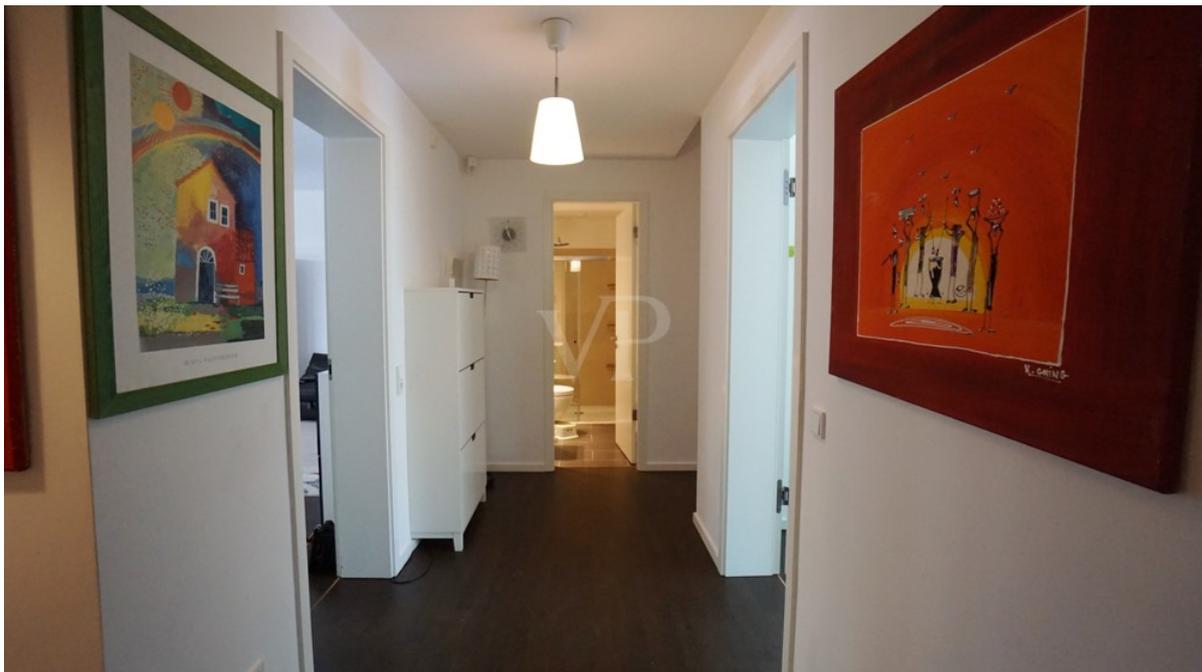
**von Poll Immobilien  
City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



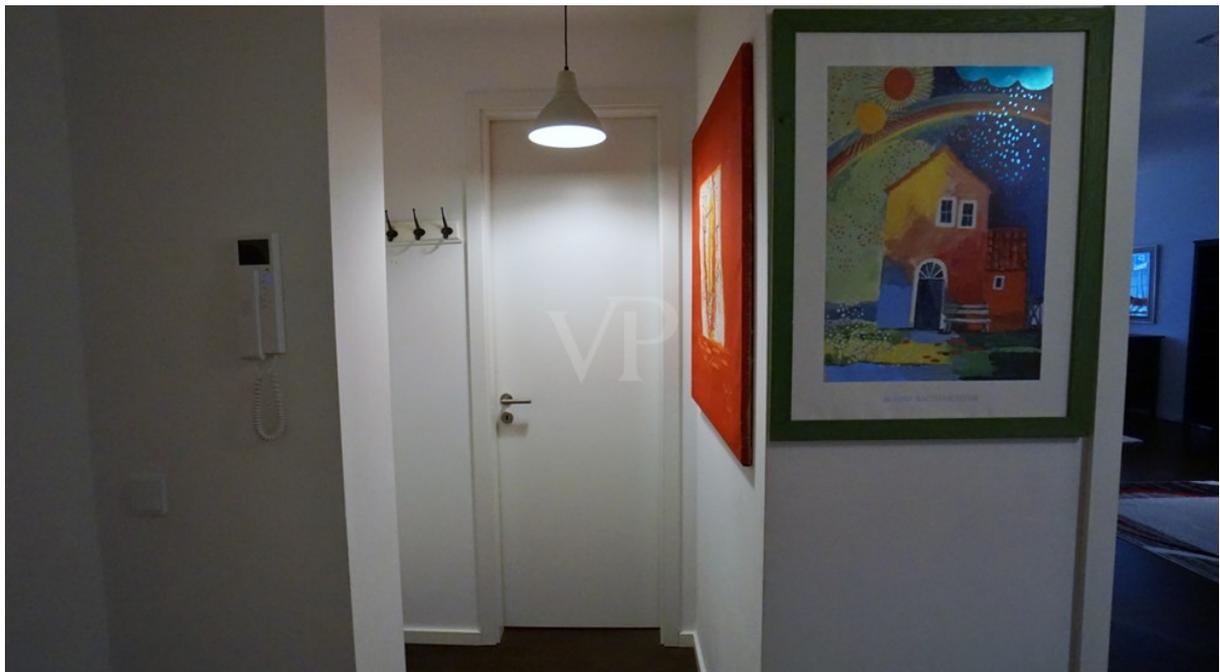
Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



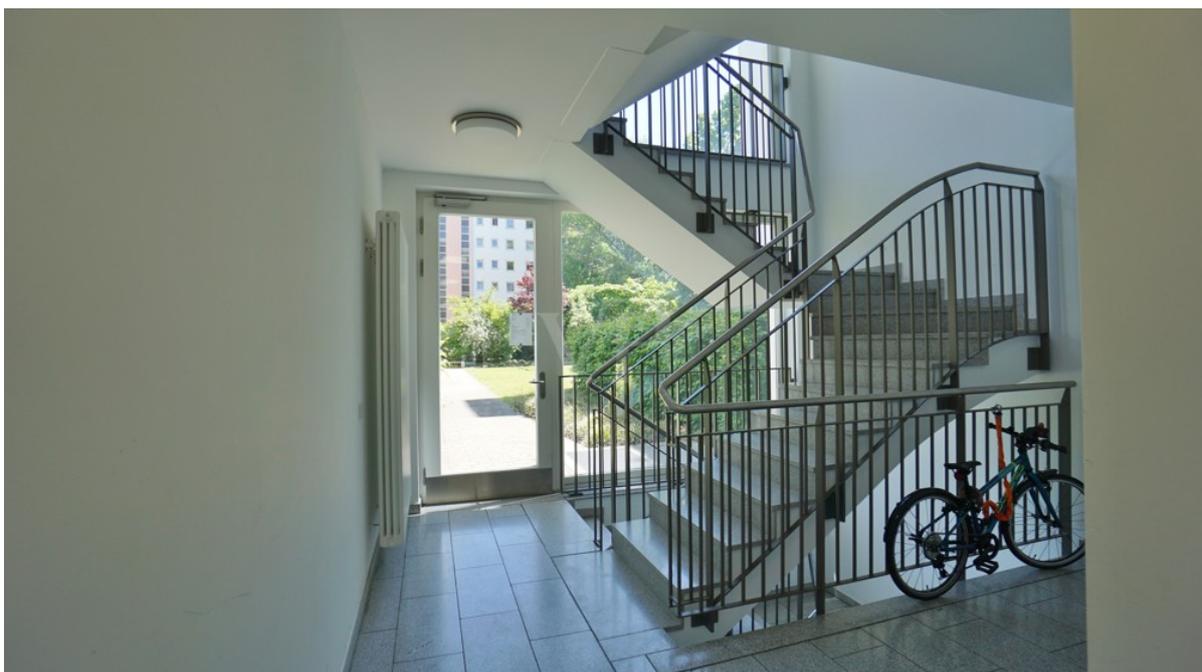
Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER:



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**JÜRGEN RÜLCKE-RUNGE**  
Selbstständiger Finanzierungsspezialist  
Dipl.-Kaufmann \* Immobilienökonom (ebs)

VON POLL FINANCE | Shop Berlin City West  
Pfalzburgerstraße 79 | 10719 Berlin  
T.: +49 (0)30 - 37 44 33 40 | M.: +49 (0)175 - 414 22 92  
juergen.ruelicke-runge@vp-finance.de

**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

ING   KOMMERZBANK  KFW  

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

**Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Ein erster Eindruck

Diese moderne 3-Zimmer Wohnung liegt in einem 2014 erbauten Neubauhaus, direkt am beliebten Ludwig-Kirch Platz Charlottenburg-Wilmersdorf. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet eine offene, moderne Küche, sowie eine gemütliche Sitzecke mit TV-Anschluss. Die Vielzahl an Fenstern im Wohnraum gestalten diesem ein angenehm, helles Wohngefühl, trotz Hochparterre. Die Wohnung hat 2 Schlafzimmer, mit jeweils einem Zugang zum privaten Gartenteil. Dieser liegt in Ost-Ausrichtung und ist daher ideal für ein Frühstück in der Morgensonne geeignet. Das Gäste-WC ist modern gestaltet mit einer bodentiefen Dusche. Das Masterbad geht vom 2. Schlafzimmer aus und bietet neben einer ebenfalls bodentiefen Dusche auch eine Badewanne. Für Stauraum sorgt der HWR, in dem bereits eine Waschmaschine angeschlossen ist. Die Immobilie wird mit einer Befristung von max. 5 Jahren vermietet.

Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Ausstattung und Details

- Alarmanlage
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- HWR mit Waschmaschinenanschluss
- En Suite Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC mit Dusche
- Zugang zum Garten vom Kinderzimmer und Schlafzimmer

Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf. Zum Ku'damm sind es nur wenige Fußminuten, der beliebte Ludwigkirchplatz liegt ebenfalls keine 50 Meter um die „Ecke“. Wilmersdorf gilt vor allem als Wohnquartier. Um 1855 – rund 20 Jahre nach der Erschließung – begann die rasante Bebauung mit fünfgeschossigen, oft sehr eleganten und großbürgerlichen Mietshäusern. Neben den repräsentativen Altbauten aus der wilhelminischen Zeit mit großen Wohnungen und prunkvollen Fassaden und Aufgängen prägen auch viele Neubauten das Straßenbild. Die Uhlandstraße hat sich ihren guten Namen als Geschäftsstraße im Herzen von Wilmersdorf genauso wie die beliebte Güntzelstraße bis heute bewahrt. Am Verkehrsknotenpunkt Fehrbelliner Platz mit den Magistralen Hohenzollerndamm und Brandenburgische Straße sind große Verwaltungszentren angesiedelt. In den Seitenstraßen mischen sich Altbauten, 20er- und 30er-Jahre-Siedlungen sowie Nachkriegsbauten mit kleinen Grünflächen.

Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 68.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
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.

Objektnummer: 24176033 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin – City-West  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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