

Berlin – Wilmersdorf

# Extravagante Designerwohnung - Beste Lage in der City-West

Objektnummer: 24176015DD



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

**KAUFPREIS: 2.699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7**

Objektnummer: 24176015DD - 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: 24176015DD - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24176015DD
Wohnfläche	ca. 224 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1910

Kaufpreis	2.699.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24176015DD - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	142.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.06.2028	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24176015DD - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
City-West

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 24176015DD - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176015DD - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie


**VON POLL**  
IMMOBILIEN®



**Große Angelegenheiten regelt man im kleinen Kreis.**

Wir präsentieren Ihre Immobilie nur einem ausgewählten Interessentenkreis und gestalten alle Maklertätigkeiten mit der höchsten Diskretion.  
Secret Sale: unser vertrauenswürdiges Vermittlungsangebot zum Verkauf Ihrer Immobilie.

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


**VON POLL**  
FINANCE

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**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.ruelcke-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







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

Objektnummer: 24176015DD - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Ein erster Eindruck

Zwischen Himmel und Kurfürstendamm präsentiert sich hier eine Maisonettwohnung der Extraklasse. Ein Haus im Haus über drei Etagen. Bei ca. 220 Quadratmetern Wohnfläche spielt sich ein harmonisches Zusammenspiel aus Licht und Raum ab. Durch unzahlige einzigartige Perspektiven und Blickwinkel, horizontal wie vertikal, entsteht ein loftartiges Raumgefühl. Mit insgesamt 7 Zimmern, davon aktuell 4 als Schlafzimmer nutzbar, bietet diese Wohnung genug Platz sowohl für die moderne Familie, als auch für Paare mit extravagantem Platzanspruch. Sobald Sie die Wohnung, welche sich über das dritte, vierte und fünfte Stockwerk erstreckt, betreten, stehen Sie im ersten Wohnraum, z. Zt. als Arbeitszimmer genutzt, welches zudem über eine zusätzliche Galerieebene verfügt. Angrenzend an diesen ersten Raum befindet sich außerdem ein vollwertiges Duschbad, was dafür sorgt, dass jede Etagen-Ebene auch einzeln nutzbar ist. Im 3. Stock befindet sich außerdem die riesige, helle Küche, die bereits mit hochwertigen Einbaugeräten versehen ist. Gleichzeitig beginnt hier die Innentreppe zur nächsten Etage. Auf dieser Ebene finden Sie neben einem charmanten Erker auch den modernen Kamin. Außerdem befindet sich anliegend an das Wohnzimmer das erste Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer. Der grüne Innenhof mit altem Baumbestand bietet mitten in der Stadt eine Oase der Stille. Die oberste Ebene der Wohnung, welche gleichzeitig auch die größte ist, erstreckt sich über einen großen, offenen Wohnbereich mit Atelierfenster von 4,80 x 2,00 m und mit einer beeindruckenden Terrasse. Die über der offenen Treppe befindliche Glaspypamide lässt in der gesamten Wohnung, etagenübergreifend überraschende Lichteinfälle entstehen. Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine einzigartige Dusche mit „schwebender“ Platte aus brasilianischem ‚Rosso Travertino‘ und verfügt über Anschlüsse und damit die Möglichkeit, zusätzlich eine Badewanne direkt unter den Velux-Dachfenstern zu installieren. Hinter dem angrenzenden Schlafzimmer erstreckt sich ein als Bibliothek genutzter Durchgang. Abgeschlossen wird das Angebot durch eine nicht einsehbare große Terrasse mit Weitblick, welche durch eine Panoramatür von einem großen Arbeitszimmer aus zu erreichen ist. Aktuell verfügt die Wohnung über keinen Fahrstuhl, dieser kann jedoch individuell jeder Zeit nachgerüstet werden. Ebenso besteht die Möglichkeit des Ausbaus einer zusätzlichen Aufdachterrasse unter freiem Himmel.



Objektnummer: 24176015DD - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Ausstattung und Details

- Kamin
- Raumhoch geflieste Bäder
- Hochwertige Naturmaterialien:
- Fußböden und Treppen Echtholz Eiche, geschlemmt
- Bäder Schiefer und Marmor
- Smart Home System
- Panoramafenster zur vorderen Terrasse
- Großzügige Deckenhohe

Objektnummer: 24176015DD - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler, dennoch ruhiger Top-Lage von Berlin - Wilmersdorf, am Fasanenplatz. Zum Ku'damm sind es nur wenige Fußminuten, der beliebte Ludwigkirchplatz liegt ebenfalls keine 50 Meter um die „Ecke“. In der weltweit renommierten Fasanenstraße dominieren Kunstgalerien und Auktionshäuser, der unmittelbare Kiez ist geprägt von Cafés, sehr guten Restaurants, wie z. B. das bekannte "Manzini" oder das "Bostich". Festspieltheater, Bars, Buchhandlungen und Mode. Hier finden Sie Feinkostgeschäfte für den täglichen Bedarf, alles andere in der bekannten Uhlandstraße zwischen Ku'damm und Hohenzollerndamm mit seinem Wochenmarkt. In nur 5 Minuten erreichen Sie den U-Bahnhof Spichernstraße und in 15 Minuten fußläufig den Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Zoo. Grünflächen und alter Baumbestand durchwachsen das Quartier und verleihen ihm einen ganz besonderen Flair, der zum Flanieren animiert, zwischen kulturellen und kulinarischen Angeboten.

Objektnummer: 24176015DD - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2028. Endenergiebedarf beträgt 142.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**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.

Objektnummer: 24176015DD - 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)