

Berlin – Wilmersdorf

Hier können Sie Ihre Gestaltungswünsche verwirklichen - Seltenes Altbaujuwel mit zwei Balkonen im Güntzelkiez

Property ID: 24176038

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

At a glance

Property ID	24176038
Living Space	ca. 100 m ²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1908

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	07.02.2028	Final energy consumption	82.70 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1908

Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

The property



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

Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

The property



Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

Floor plans

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.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

www.vp-finance.de

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

A first impression

Im Herzen des charmanten Güntzelkiezes in Berlin, eingebettet in eine der begehrtesten und zugleich lebendigsten Lagen der Stadt, erwartet Sie diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung. Sie befindet sich im ersten Obergeschoss eines prächtigen Altbaus, der durch seine beeindruckende Architektur und das gepflegte Gemeinschaftseigentum besticht. Auf großzügigen 100 Quadratmetern bietet diese Wohnung nicht nur ausreichend Platz, sondern auch ein hohes Maß an gestalterischen Möglichkeiten. Der perfekte Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der Räumlichkeiten, wobei jedes Zimmer seinen eigenen Charakter entfaltet. Zwei der Zimmer sind mit herrlichem Stuck versehen, der den klassischen Charme der Gründerzeit eindrucksvoll widerspiegelt. Besondere Erwähnung verdienen die zwei Balkone, die dieser Wohnung eine außergewöhnliche Qualität verleihen. Einer der Balkone ist zur Straße hin ausgerichtet und bietet einen belebten Ausblick auf das pulsierende Leben des Güntzelkiezes. Der zweite Balkon, der sich zum ruhigen Innenhof erstreckt, lädt zum Verweilen und Entspannen in privater Atmosphäre ein. Der Parkett- und Dielenboden, der sich durch die gesamte Wohnung zieht, bedarf einer Aufarbeitung, um seinen ursprünglichen Glanz wiederzugewinnen. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen jedoch die einzigartige Möglichkeit bietet, sie nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Die Beheizung erfolgt aktuell über Nachtspeicheröfen. Bei der Sanierung dieser Wohnung ist der Einsatz von modernen Infrarotheizungen empfehlenswert. Dazu bräuchten keine Rohrleitungen verlegt werden. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Schornsteinfegermeister kann aber auch eine moderne Gasetagenheizung eingebaut werden. Die jetzt schon gut aufgeteilte Wohnung kann mit einer kleinen Grundrissänderung noch weiter optimiert werden, so dass alle drei Zimmer direkt über den verlängerten Flur zu erreichen sind. Des Weiteren kann das Bad problemlos vergrößert werden durch das Zusammenlegen mit einer Kammer, so dass zudem eine größere Fensterfläche entsteht. Das Angebot wird durch einen großen, trockenen Keller vervollständigt. Diese Immobilie vereint das Potenzial für stilvolles Wohnen mit dem Charme einer historischen Bausubstanz. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten dieser Wohnung im Güntzelkiez verzaubern. Ein echtes Juwel, das nach einer liebevollen Hand sucht, um in neuem Glanz zu erstrahlen.

Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

Details of amenities

Toller Stuck

Schönes Parkett und Dielenboden

2 Balkone

Gepflegtes Gemeinschaftseigentum

Gute Grundsubstanz der Wohnung, zeigt sich unter anderem bei den Böden, Wänden, Türen sowie Loggia und Balkon

Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

All about the location

Der Güntzelkiez in Berlin, gelegen im westlichen Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, ist ein ausgesprochen gefragtes Wohnviertel, das seinen Bewohnern eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und grüner Ruhe bietet. Eingebettet zwischen dem belebten Kurfürstendamm und dem beschaulichen Volkspark Wilmersdorf, zeichnet sich der Güntzelkiez durch seine charmanten Altbauten, gepflegten Straßen und eine lebendige Nachbarschaft aus. Die Gegend ist geprägt von einer hervorragenden Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, feine Restaurants und Boutiquen säumen die Straßen und laden zu entspannten Spaziergängen und genussvollen Stunden ein. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und Wochenmärkte zur Verfügung, während exklusive Geschäfte und Delikatessenläden ein besonderes Einkaufserlebnis bieten. Bildung und Kultur kommen im Güntzelkiez ebenfalls nicht zu kurz. Verschiedene Schulen, Kindergärten und Kultureinrichtungen, wie zum Beispiel das Berliner Theater und diverse Galerien, machen das Viertel besonders attraktiv für Familien und Kulturliebhaber. Die Nähe zur renommierten Technischen Universität Berlin und weiteren Bildungseinrichtungen unterstreicht die hohe Lebensqualität dieses Stadtteils. Verkehrstechnisch ist der Güntzelkiez hervorragend angebunden. Die U-Bahn-Linien U9 und U3 sowie verschiedene Buslinien sorgen für eine schnelle und bequeme Verbindung zu allen wichtigen Zielen in der Stadt. Zudem ist der Berliner Ring mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar, was den Stadtteil auch für Pendler und Vielreisende attraktiv macht. Die grüne Oase des Volksparks Wilmersdorf bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Hier können Bewohner joggen, spazieren gehen oder einfach die Natur genießen. Auch der nahegelegene Fennsee lädt zu entspannenden Stunden am Wasser ein. Der Güntzelkiez besticht durch seine harmonische Mischung aus urbanem Flair und ruhiger Wohnatmosphäre, seine Vielfalt an kulturellen und kulinarischen Angeboten sowie seine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ein Viertel, das seinen Bewohnern ein hohes Maß an Lebensqualität und ein unverwechselbares Berliner Lebensgefühl bietet.

Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 82.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 Berlin – City-West
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com