

Berlin – Wilmersdorf

# Bezugsfreie und renovierte 2,5 - 3 Zimmerwohnung mitten im beliebten Güntzelkiez

Número de propiedad: 24176047DD



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

PRECIO DE COMPRA: 469.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80,2 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24176047DD	Precio de compra	469.000 EUR
Superficie habitable	ca. 80,2 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2.5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baños	1		

Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural pesado	Demanda de energía final	99.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.07.2025	Clase de eficiencia energética	C

Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



# 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

Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



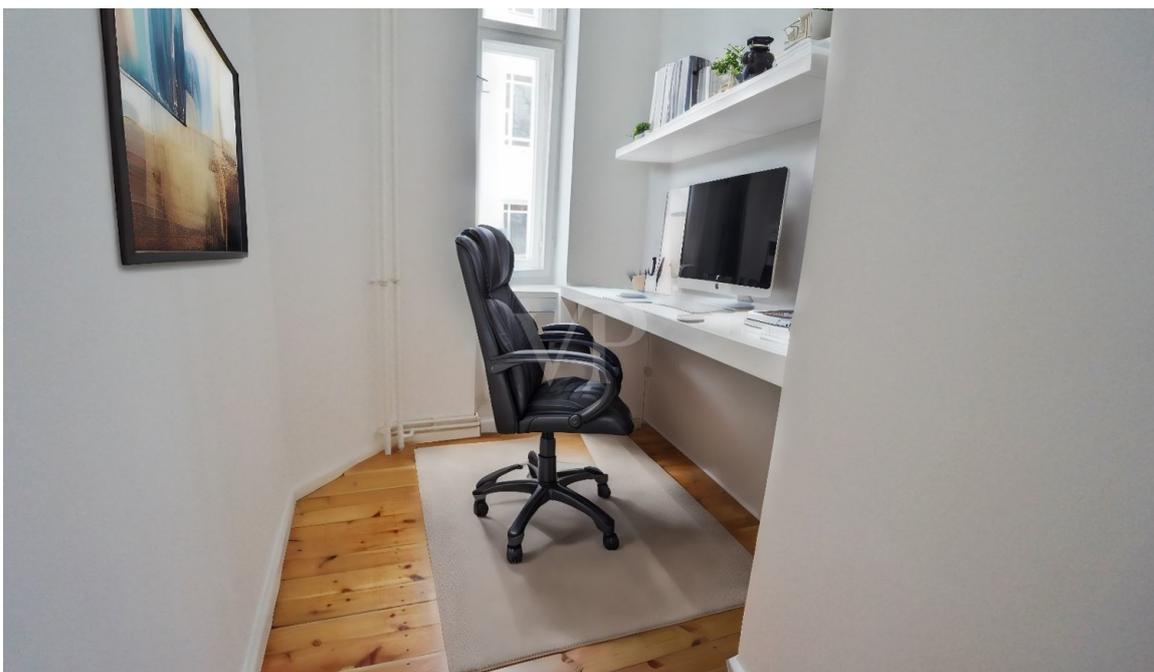
Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



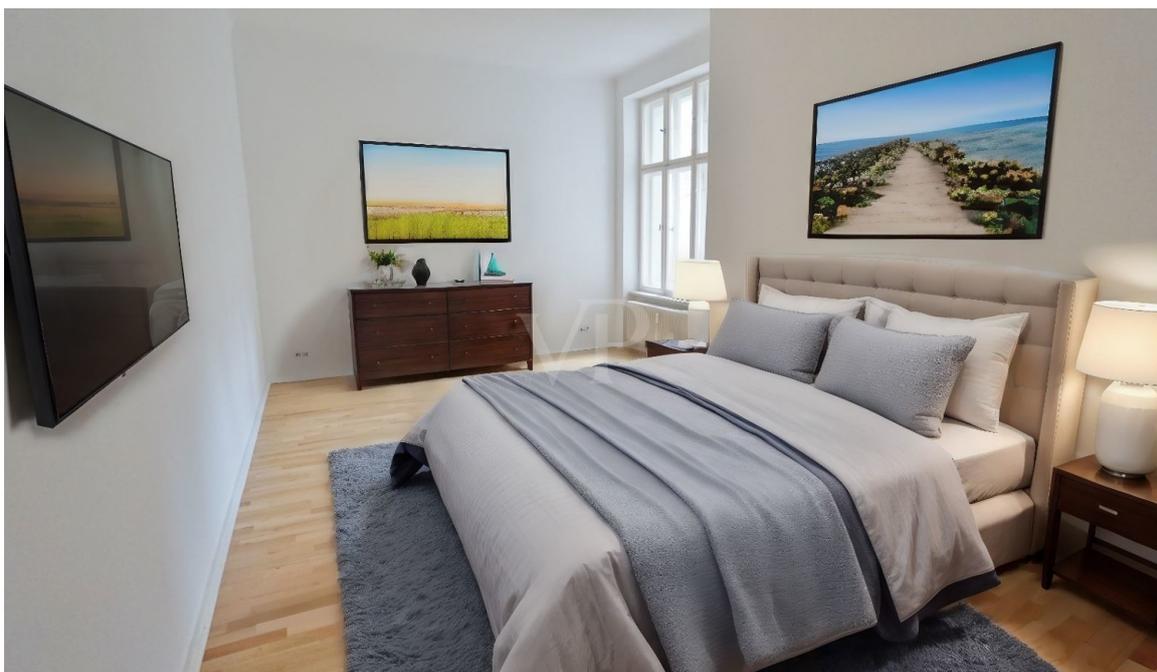
Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



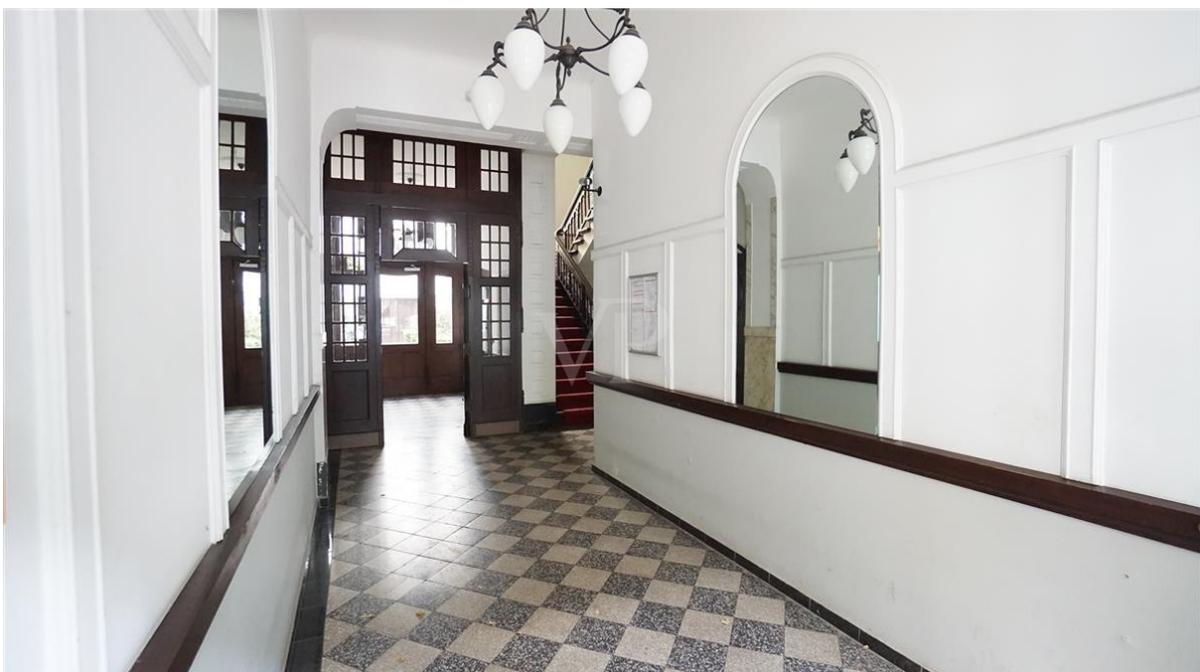
Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Una primera impresión

In dem ca. 1905 im Gründerzeitstil erbauten Altbauensemble liegt im 1. OG des Vorderhauses, bequem über das repräsentative Treppenhaus erreichbar, die großzügige 2,5 Zimmer Wohnung. Die hohen Decken verleihen ihr ein besonderes Altbauflair. Vom Flur aus gelangen Sie in alle Räumlichkeiten. Vom Eingang kommend rechts befindet sich die komfortable Küche samt Speisekammer, die Platz für eine Essecke bietet und als Wohnküche nutzbar ist. Angrenzend findet sich das Bad mit Badewanne. Es folgt ein halbes Zimmer mit Fenster, so dass Tageslicht durch ein auf den Innenhof ausgerichtetes Fenster in den kleinen Raum gelangt. Ideal als zusätzlicher Abstellraum oder als Homeoffice nutzbar. Ein weiträumiges Schlafzimmer mit Parkettboden und großen Kastenfenstern zum ruhigen Innenhof gelegen bietet mannigfaltig Raum und Möglichkeiten der Gestaltung. Zudem ist es möglich auf Grund der nebeneinander liegenden Zimmern, das halbe Zimmer als Kinder- oder 2. Schlafzimmer zu erweitern und es bliebe im großen Schlafräum immer noch genügend Platz. Das sowohl vom Flur aus als auch vom Schlafzimmer begehbares Wohnzimmer mit Parkettboden in Südausrichtung rundet die Großzügigkeit dieser mit viel Potential bestückten Eigentumswohnung ab. Eine vollständige Renovierung der Wohnung hat in diesem Jahr statt gefunden. Selbstverständlich ist eine Kellereinheit vorhanden. Fahrradstellplätze befinden sich in dem begrünten und gepflegten Innenhof.

Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Detalles de los servicios

- Gepachtelte Wände
- Küche mit Speisekammer
- Bad mit Badewanne
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Schlafzimmer zum ruhigen Innenhof in Ostausrichtung
- Wohnzimmer in Südausrichtung
- Fahrradabstellplätze im Innenhof
- Kellereinheit

Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2025. Endenergiebedarf beträgt 99.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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. 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. 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.

Número de propiedad: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin - Ciudad-Oeste  
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)