

Berlin – Wilmersdorf

# Exklusiver Dachgeschossneubau direkt am Ludwigkirchplatz

CODE DU BIEN: 24176048



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

PRIX DE LOYER: 3.400 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136,93 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## En un coup d'œil

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN          | 24176048                  |
| Surface habitable     | ca. 136,93 m <sup>2</sup> |
| Etage                 | 5                         |
| Pièces                | 3                         |
| Chambres à coucher    | 2                         |
| Salles de bains       | 1                         |
| Année de construction | 2024                      |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Prix de loyer             | 3.400 EUR                                  |
| Coûts supplémentaires     | 500 EUR                                    |
| Type                      | Attique                                    |
| État de la propriété      | Première occupation                        |
| Technique de construction | massif                                     |
| Aménagement               | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                                       |
|---|----------------------|--|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage à distance | Certification énergétique                                | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Télé                 | Consommation finale d'énergie                            | 122.00 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 24.02.2029           | Classement énergétique                                   | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Chauffage à distance | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1900                                  |

CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



# 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

CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Une première impression

Im Herzen des begehrten Berliner Stadtteils Wilmersdorf, unmittelbar am charmanten Ludwigkirchplatz, erwartet Sie eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung, die moderne Eleganz mit klassischem Altbauflair vereint. Obwohl das Gebäude selbst den zeitlosen Charakter eines gepflegten Altbaus widerspiegelt, präsentiert sich die Wohnung als ein architektonisches Meisterwerk des modernen Neubaus. Auf großzügigen 134 Quadratmetern erstreckt sich ein durchdachtes Raumkonzept, das aus drei Zimmern sowie einem zusätzlichen Arbeitsraum besteht und höchste Ansprüche an Komfort und Stil erfüllt. Die luxuriöse Einbauküche lässt keine Wünsche offen und lädt zum kulinarischen Genießen ein, während die exklusive Aufdachterrasse Ihnen einen atemberaubenden Blick über die Dächer Berlins bietet – ein Ort der Ruhe und Entspannung hoch über der pulsierenden Stadt. Zudem besticht die Wohnung durch einen Balkon, der einen direkten Blick auf den malerischen Ludwigkirchplatz eröffnet und somit den perfekten Rückzugsort für gesellige Stunden oder stille Momente bietet. Die 5-fach verglasten Fenster sorgen nicht nur für eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung, sondern auch für lichtdurchflutete Räume, die in Kombination mit dem hochwertigen Parkett eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. Die luxuriösen Bäder, ausgestattet mit modernster Technik und edlen Materialien, tragen zum exklusiven Wohngefühl bei. Abgerundet wird dieses einzigartige Wohnangebot durch einen großzügigen Kellerraum und einen Aufzug, der Ihnen den direkten Zugang zu Ihrem neuen Domizil ermöglicht. Diese Dachgeschosswohnung vereint Stil, Komfort und Exklusivität an einem der besten Adressen Berlins und bietet ein Zuhause, das höchste Ansprüche erfüllt.

CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Détails des commodités

- Smart Home System
- Aufdachterrasse
- hochwertige Einbauküche
- Parkettfußboden
- durchdachtes Beleuchtungssystem in der ganzen Wohnung



CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Tout sur l'emplacement

Der Ludwigkirchplatz liegt in einer der prestigeträchtigen Gegenden Berlins, im gehobenen Bezirk Wilmersdorf, und ist bekannt für seinen eleganten, fast dörflich anmutenden Charme mitten in der pulsierenden Hauptstadt. Umgeben von prächtigen Altbauten und gepflegten Straßenzügen, strahlt der Platz eine besondere Ruhe und Noblesse aus, die sowohl bei alteingesessenen Berlinern als auch bei Neuzugängen sehr geschätzt wird. Im Zentrum des Platzes erhebt sich die imposante Ludwigskirche, deren beeindruckende Architektur und parkähnliche Umgebung den Platz zu einem beliebten Treffpunkt machen. Zahlreiche Cafés, stilvolle Restaurants und kleine Boutiquen verleihen dem Viertel eine mondäne und zugleich entspannte Atmosphäre. Hier trifft das traditionelle Berlin auf moderne Urbanität, ohne dabei die Ruhe und Exklusivität einer Wohngegend zu verlieren. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Innerhalb weniger Minuten erreicht man den Kurfürstendamm, das Herzstück der City-West, mit seinen internationalen Einkaufsmöglichkeiten, erstklassigen Restaurants und kulturellen Angeboten. Trotz der zentralen Lage bietet der Ludwigkirchplatz eine Oase der Erholung, umgeben von grünen Alleen und kleinen Parks, die zum Flanieren einladen. Diese einzigartige Kombination aus urbanem Leben und Ruhe macht den Ludwigkirchplatz zu einer der begehrtesten Wohnadressen Berlins.

CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24176048 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)