

Berlin – Wilmersdorf

# Stadtwohnung mit grandiosem Ausblick über das grüne Wilmersdorf

????????? ??????????: 24176031



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

???? ??????: 749.000 EUR • ??????????: ca. 108,45 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ?????????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ??? ??????

|                      |                           |                      |   |
|----------------------|---------------------------|----------------------|---|
| ???????? ??????????  | 24176031                  | ????? ???????        | 749.000 EUR   |
| ????????????         | ca. 108,45 m <sup>2</sup> | ????????????         | ???????   |
| ???????              | 5                         | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | 3                         |                      |   |
| ???????????? ???     | 2                         |                      |   |
| ????????????         |                           |                      |   |
| ???????????          | 1                         | ????? ?????????????? | 2023  |
| ????? ?????????????? | 2000                      | ?????????            | ???????   |
|                      |                           | ?????????????        |   |
|                      |                           | ?????????            | ?????????, ??????????   |

???????? ??????????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?????????????? ????????????

|                    |                        |                      |                |
|--------------------|------------------------|----------------------|----------------|
| ???????????        | ?????????? ??????????? | ??????????????????   | VERBRAUCH      |
| ???????????        |                        | ???????????          |                |
| ????? ???????????? | ??????                 | ???????              | 159.40 kWh/m²a |
| ??????????????     | 28.03.2027             | ??????????????       |                |
| ?????????????????? |                        | ??????????????       |                |
| ?????? ???         |                        | ?????????????        | E              |
| ????? ???????????? | ??????                 | ???????????????      |                |
|                    |                        | ?????????????        |                |
|                    |                        | ????? ?????????????? | 1905           |
|                    |                        | ?????????? ?? ??     |                |
|                    |                        | ??????????????       |                |
|                    |                        | ??????????????????   |                |

??????? ???????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



# 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

???????? ?????????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????





??????? ???????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????





??????? ???????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????





???????? ??????????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



??????? ???????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????





??????? ???????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

??? ?????? ???????????

Inmitten des begehrten Berliner Stadtteils Wilmersdorf, im 5. Obergeschoss eines ehrwürdigen Gebäudes aus den frühen 1900er Jahren, erstreckt sich dieser moderne Dachaufbau mit einer Gesamtfläche von 108 Quadratmetern aus dem Jahre 2000. Diese außergewöhnliche Wohnung bietet einen unvergleichlichen Blick über die Stadt und verbindet historischen Charme eines klassischen Westberliner Altbaus mit modernem Wohnkomfort der 2000er Jahre. Das Gemeinschaftseigentum des repräsentativen Eckhauses ist dabei in einem guten Zustand. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der den Charakter und die Großzügigkeit der Räumlichkeiten sofort spürbar macht. Die drei lichtdurchfluteten Zimmer zeichnen sich durch eine elegante Gestaltung aus, die durch das hochwertige Parkett in warmen Tönen harmonisch ergänzt wird. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme Helligkeit und schaffen eine einladende Atmosphäre in jedem Raum. Ein Highlight der Wohnung ist das großzügige Badezimmer, das mit einer stilvollen Badewanne ausgestattet ist und zum Entspannen einlädt. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne zentrale Gasheizung von 2013, die ganzjährig für behagliche Temperaturen sorgt. Das Herzstück der Wohnung ist die auf der obersten Ebene gelegene Loggia, die einen atemberaubenden Panoramablick über Berlin bietet. Hier können Sie die lauen Sommerabende genießen oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Diese Wohnung in Berlin Wilmersdorf verbindet historische Eleganz mit zeitgemäßem Komfort und bietet ein ideales Refugium für anspruchsvolle Bewohner, die dabei mitten in der Stadt bleiben wollen. Ein Rückzugsort, der urbanes Leben in einer der schönsten Lagen Berlins mit stilvollem Wohnambiente vereint. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung aktuell noch nicht mit einem Aufzug erschlossen ist, dieser kann aber ohne zusätzliche Genehmigungen der Eigentümergemeinschaft nachgerüstet werden.

??????? ???????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

???????????????? ???? ??????????

5. Obergeschoss

- Echtholzparkett
- 2,70 Meter Deckenhöhe
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Fenster im Bad
- Sicherheitsschlösser an den Eingangstüren
- Bodentiefe Fenster im Wohnraum
- Loggia

??????? ?????????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

??? ??? ??? ????????????

Gelegen nah an der zentralen Uhlandstraße erreichen Sie über diese auch unmittelbar den renommierten „Ku Damm“, für den Berlin über die Ländergrenzen hinaus bekannt ist. Mit dem Volkspark Wilmersdorf liegt der größte Park des Bezirks in unmittelbarer Fußnähe, mit seinen weitläufigen Grünflächen sorgt er für eine Ruheoase inmitten der Stadt. Mit der Berliner Straße befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie für die Innenstadtlage üblich sehr gut, die U-Bahnstation Blissestraße ist dabei nur 5 Gehminuten entfernt und auch die Anbindung an das S-Bahnnetz ist durch die räumliche Nähe zum Heidelberger Platz ähnlich gut. Die Stadtautobahn ist über mehrere Ausfahrten in wenigen Minuten zu erreichen. Wer in Wilmersdorf wohnt weiß warum und will meist nie wieder weg. Zu sehr schätzen die Bewohner den einzigartigen Mix aus City, Grün und dem echten Berliner Kiezleben. Wir sind uns sicher, nach einer gemeinsamen Besichtigung werden Sie uns nur zustimmen können...

??????? ?????????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2027. Endenergieverbrauch beträgt 159.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. 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.



???????? ??????????: 24176031 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

????????????? ??????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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