

Berlin – Wilmersdorf

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

???????? ??????????: 24176038

360°-Rundgang



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

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 100 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ?????????: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

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

???????? ??????????: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24176038	????? ???????	595.000 EUR
?????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
????????????? ???	2		
?????????????			
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1908	????????????????	
		????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	
		?????????	???????????

???????? ??????????: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

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

???? ????????????	?????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	07.02.2028	??????????????	
??????????????????		???????	82.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????		??????????????	
		??????????????	
		??????????????	C
		??????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24176038 - 10717 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

??????? ???????: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????





???????? ??????????: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

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



??????? ???????: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

???????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VON POLL**  
FINANCE

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

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

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

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.

??????? ?????????: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

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

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

??????? ???????: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

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

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.



??????? ?????????: 24176038 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24176038 - 10717 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)