

Berlin – Wilmersdorf

Bezugsfreie und renovierte 2,5 - 3 Zimmerwohnung mitten im beliebten Güntzelkiez -Elegant Apartment with Courtyard Bedroom and Pantry Kitchen

???????? ?????: 24176047DD



www.von-poll.com

???? ?????: 469.000 EUR • ??????: ca. 80,2 m² • ??????: 2.5

???????? ??????????: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

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

???????? ??????????: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24176047DD	????? ???????	469.000 EUR
????????????	ca. 80,2 m ²	????????????	???????
????????	1	????????????	Käuferprovision
????????	2.5		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	1		MwSt.) des
????????????			beurkundeten
????????????	1		Kaufpreises

???????? ??????????: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????? ??????? ?????????????	99.40 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	29.07.2025	????????????? ????????????????? ?????????????	C
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1905

???????? ??????????: 24176047DD - 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

???????? ??????????: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



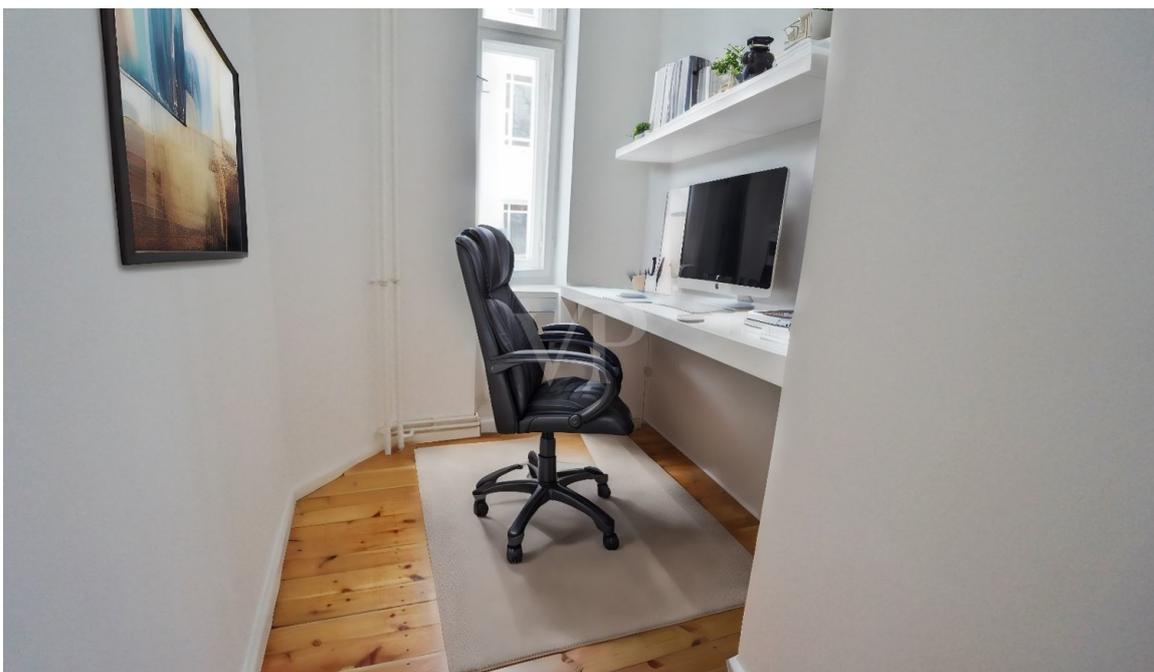
???????? ??????????: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



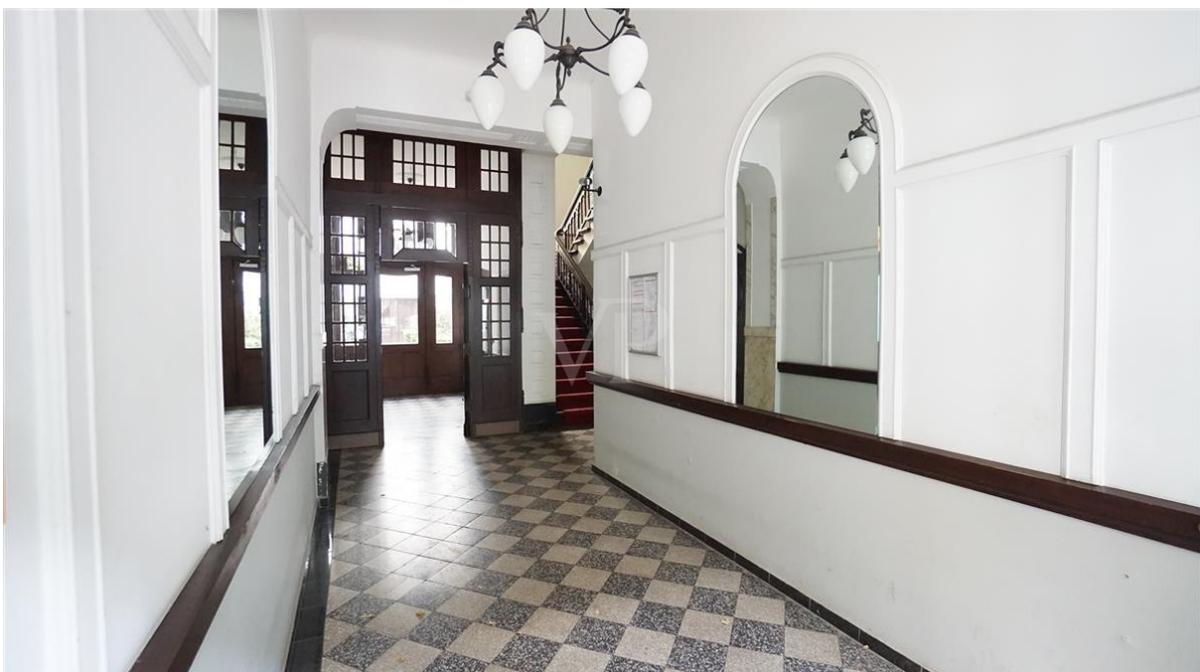
????????? ??????????: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

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

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 begehbbare 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. This meticulously maintained 80.2 m² apartment offers a comfortable and functional living space, ideal for those seeking a practical and efficient home. Situated on an upper floor, the property features 2.5 rooms, including a generously sized bedroom, making it perfect for singles or couples. The apartment is scheduled for renovation in 2024, promising refreshed interiors with updated aesthetics and modern conveniences. Upon entering, you are greeted by spackled walls that provide a clean and modern backdrop to the living space. The layout includes a spacious living room oriented towards the south, ensuring it is bathed in natural sunlight throughout the day. The design of the living area allows for versatile furniture arrangements, catering to various lifestyle needs. The kitchen is well-appointed and comes with a practical pantry, providing ample storage for culinary essentials. This thoughtful feature is particularly beneficial for those who enjoy cooking and entertaining. Adjacent to the kitchen, the dining area accommodates meals comfortably, complementing the functional flow of the space. The apartment includes a well-maintained bathroom equipped with a bathtub, offering a relaxing space to unwind. The presence of a water heater ensures a consistent supply of hot water, adding to the property's practicality. The bedroom, located towards the quiet courtyard and facing east, benefits from morning sunlight, creating a peaceful and inviting atmosphere for restful nights. Additional features of the property include dedicated bicycle parking spaces in the courtyard, catering to cycling enthusiasts

and providing a secure area for storage. A basement unit accompanies the apartment, offering additional storage options for seasonal items or personal belongings. Heating is provided via a central heating system, ensuring efficient warmth distribution throughout the apartment during colder months. This cost-effective and environmentally friendly heating solution is in line with modern living expectations. The property's location in the neighborhood offers convenient access to local amenities, public transport, and green spaces. This facilitates a balanced lifestyle, combining urban living with leisure opportunities. The building's surroundings are well-maintained, contributing to the overall desirability of the apartment. In summary, this 80.2 m² apartment presents a compelling opportunity for individuals or couples seeking a well-kept, future-proofed home. The combination of practical features, thoughtful layout, and upcoming renovations make it an attractive option for those looking to invest in a property that effectively balances functionality and comfort. Prospective buyers are invited to arrange a viewing to experience the apartment's potential firsthand and to explore how this space can be tailored to meet their personal needs.

???????? ??????????: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

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

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

???????? ??????????: 24176047DD - 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.

???????? ??????????: 24176047DD - 10717 Berlin – Wilmersdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2025. Endenergiebedarf beträgt 99.40 kWh/(m²*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.

???????? ??????????: 24176047DD - 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