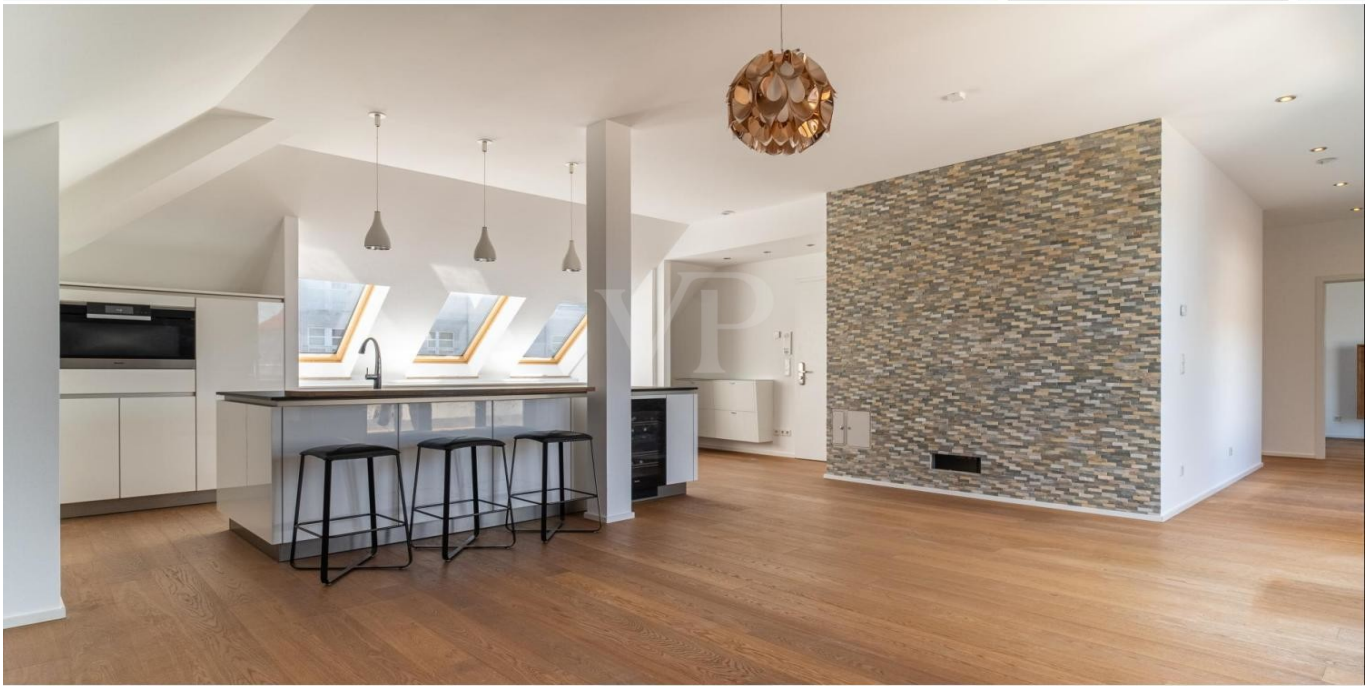


Berlin – Wilmersdorf

Modernes Dachgeschoss zwischen Volkspark und Fennsee

????????? ??????????: 24176042



www.von-poll.com

???? ??????: 845.000 EUR • ??????????: ca. 107,14 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 24176042 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

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

???????? ??????????: 24176042 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ??? ??????

| | | | |
|----------------------|--|---------------|---|
| ???????? ?????????? | 24176042 | ????? ??????? | 845.000 EUR |
| ???????????? | ca. 107,14 m ² | ???????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???????? | 6 | | |
| ???????? | 3 | | |
| ???????? | 1 | | |
| ????? ????????????? | 2013 | ????????? | ??????? |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????? ?????????, 28000 EUR (???????) | ???????????? | |
| | | ???????? | ????????, ??????, ???????????????? ????????, ????????? |

???????? ??????????: 24176042 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

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

| ??????????? | ????????????? | ????????????????? | VERBRAUCH |
|--------------------|---------------|-------------------|----------------------------|
| ????????????? | ????????????? | ????????????? | |
| ????? ???????????? | ????? | ???????? | 52.20 kWh/m ² a |
| ????????????? | 25.11.2024 | ????????????? | |
| ????????????????? | | ????????????? | B |
| ????? ???????????? | ????????????? | ????????????? | |
| | ????????????? | ????????????? | 2013 |
| | ????????????? | ????????????? | |
| | ????????????? | ????????????? | |

??????? ???????: 24176042 - 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

???????? ??????????: 24176042 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



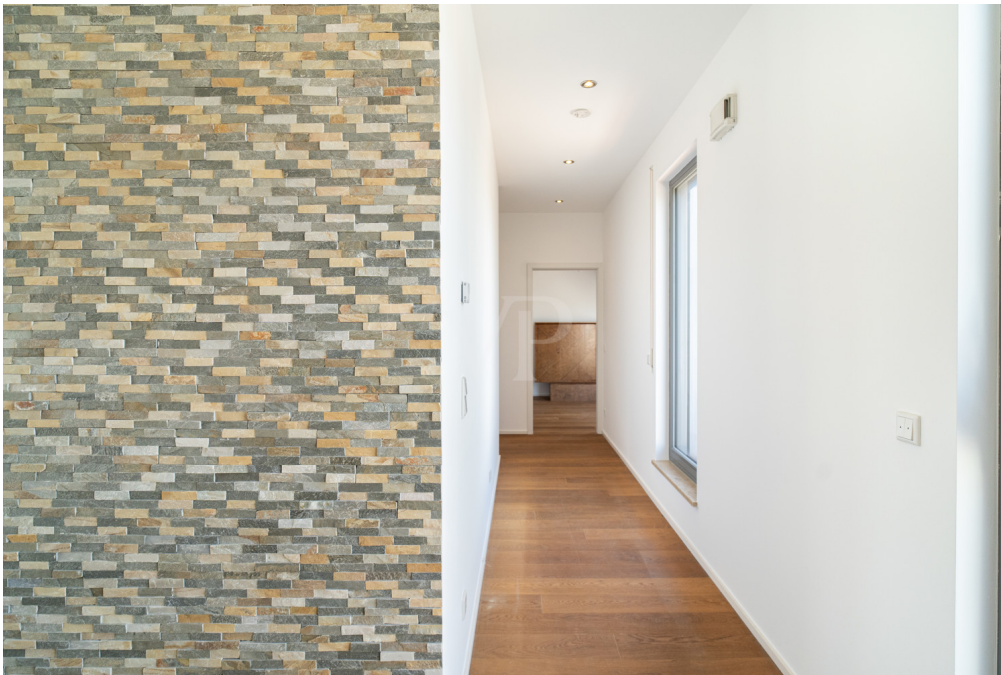
??????? ???????: 24176042 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 24176042 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24176042 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176042 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



??????? ???????: 24176042 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 24176042 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24176042 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

???????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP 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

ING   **KFW**  

www.vp-finance.de

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

??????? ???????: 24176042 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

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

Die beeindruckende moderne Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines Neubaus von 2013 und ist barrierefrei mit dem Fahrstuhl erreichbar. Diese außergewöhnliche Wohnung bietet einen unvergleichlichen Blick über die Stadt. Das Gemeinschaftseigentum des attraktiven Eckhauses ist zeitlos elegant gestaltet mit viel Glas und Edelstahl. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Luxusküche. Die drei lichtdurchfluteten Zimmer zeichnen sich durch eine elegante Gestaltung aus, die durch den hochwertigen Dielenboden in warmen Tönen harmonisch ergänzt wird. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme Helligkeit und schaffen eine einladende Atmosphäre in jedem Raum. Es besteht die Möglichkeit, einen Kamin nachzurüsten. Die Anschlussmöglichkeiten sind vorbereitet. Eine große Dusche im Badezimmer, das auch mit einer Badewanne ausgestattet ist, lädt zum Entspannen ein. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, das die Wärme in der Wohnung über eine Fußbodenheizung liefert. Das Herzstück der Wohnung ist die auf der obersten Ebene gelegene große Terrasse, 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 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. Es besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz in der Tiefgarage zu erwerben. Der Kaufpreis beträgt 28.000 €. Die Tiefgarage ist großzügig und hell gestaltet. Von der Wohnung aus gelangt man barrierefrei in die Wohnung.

??????? ???????: 24176042 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

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

- Hochwertige Echtholzdielen
- Fußbodenheizung
- Kücheninsel mit Bora Dunstabzug und hochwertiger Arbeitsplatte
- Weinkühlschrank von Miele
- Extra großer Backofen von Miele
- Hochwertige Sidebords im Wohn-/Essbereich
- Bad mit Rainshower-Glasdusche und Licht-/Audioanlage, Badewanne
- Elektrische Sonnenrollos an allen Fenstern
- Sonnenterrasse
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung und zur Tiefgarage
- Stellplatz in der Tiefgarage optional zusätzlich möglich (28.000 €)

??????? ???????: 24176042 - 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...

??????? ?????????: 24176042 - 10713 Berlin – Wilmersdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2024. Endenergieverbrauch beträgt 52.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24176042 - 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