

Berlin – Wilmersdorf

# Neubauwohnung mit schöner Gartenterrasse unweit vom Ludwigkirchplatz

????????? ??????????: 24176033K



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

????? ??????: 919.000 EUR • ??????????: ca. 112 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

???????? ??????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24176033K	????? ???????	919.000 EUR
????????????	ca. 112 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	09.11.2024	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
?????????????? ???	2		
????????????			
????????????	2	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2014	??????	WC ?????????????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	18.12.2024	?????????????	
???????????????????			
????????? ???			
????? ????????????	????????? ????????		
	?????????????		

???????? ??????????: 24176033K - 10719 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

???????? ??????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ?????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL  
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER:



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**JÜRGEN RÜLCHE-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

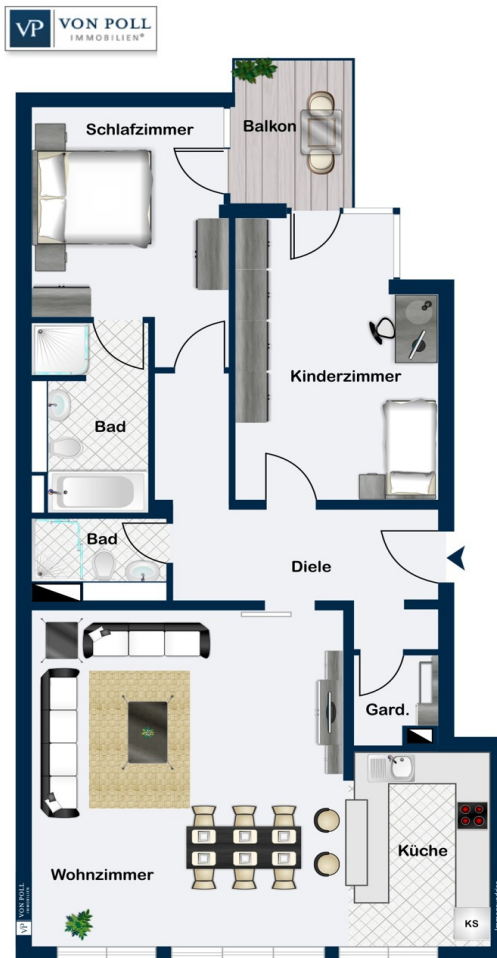
VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   KOMMERZBANK  KFW  

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

???????? ?????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

???????



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



??????? ????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

Diese exklusive Wohnung im Hochparterre, erbaut im Jahr 2014, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> eine gehobene Wohnqualität und eine exzellente Grundrissgestaltung. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe des beliebten Ludwigkirchplatzes und verbindet modernes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und Anbindung an das Stadtleben. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, die sich in ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und zwei geräumige Schlafzimmer unterteilen. Die offene Küche ist funktional gestaltet und in den Wohnbereich integriert, was ein Gefühl von Großzügigkeit und Offenheit vermittelt. Für höchsten Wohnkomfort sorgt die eingebaute Fußbodenheizung, die in allen Räumen für eine angenehme Wärme sorgt. Elektrische Rollläden an allen Fenstern bieten in allen Räumen Komfort und Sicherheit. Zusätzliche Sicherheit garantiert die vorhandene Alarmanlage, die zum Standard dieser hochwertig ausgestatteten Wohnung zählt. Besonders hervorzuheben ist das En Suite Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgerüstet ist und direkt vom Hauptschlafzimmer aus zugänglich ist. Ein zweites Badezimmer steht als Gäste-WC zur Verfügung und ist ebenfalls mit einer Dusche ausgestattet, sodass Besuchern ein eigener hygienischer Bereich zur Verfügung steht. Eine großzügige Gartenterrasse bietet Raum für Entspannung und Aufenthalte im Freien. Durch die Zugänge vom Kinderzimmer und Schlafzimmer wird der Außenbereich bequem erreichbar und erweitert die Wohnfläche nach draußen. Hier können Sie den Tagesausklang genießen oder den Morgen mit einem Frühstück im Freien beginnen. Für zusätzlichen Stauraum und Komfort sorgt der Hauswirtschaftsraum (HWR), der mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist, was den Haushalt effizient und praktisch gestaltet. Ein mittelgroßer Keller gehört ebenfalls zur Wohnung. Diese hochwertig ausgestattete Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine zentrale Lage und gehobene Ausstattungsmerkmale legen. Sie verbindet modernes Wohnen mit der Möglichkeit, die Vielfalt der Stadt in unmittelbarer Nähe zu genießen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der außergewöhnlichen Wohnqualität dieses Angebots.

???????? ??????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

- Alarmanlage
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- HWR mit Waschmaschinenanschluss
- En Suite Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC mit Dusche
- Zugang zum Garten vom Kinderzimmer und Schlafzimmer

??????? ????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf. Zum Ku'damm sind es nur wenige Fußminuten, der beliebte Ludwigkirchplatz liegt ebenfalls keine 50 Meter um die „Ecke“. Wilmersdorf gilt vor allem als Wohnquartier. Um 1855 – rund 20 Jahre nach der Erschließung – begann die rasante Bebauung mit fünfgeschossigen, oft sehr eleganten und großbürgerlichen Mietshäusern. Neben den repräsentativen Altbauten aus der wilhelminischen Zeit mit großen Wohnungen und prunkvollen Fassaden und Aufgängen prägen auch viele Neubauten das Straßenbild. In unmittelbarer Nähe zum Ludwigkirchplatz gelegen, bietet die Wohnung eine begehrte Lage mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Trotz der urbanen Lage bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen, die zur Erholung einladen.

??????? ????????: 24176033K - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 68.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.  
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.

???????? ??????????: 24176033K - 10719 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)