

Berlin – Wilmersdorf

Familienwohnung mit Balkon nahe Volkspark

????????? ??????????: 24176060



www.von-poll.com

???? ??????: 360.000 EUR • ??????????: ca. 67 m² • ??????????: 3

??????? ???????: 24176060 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

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

???????? ??????????: 24176060 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24176060	????? ???????	360.000 EUR
?????????????	ca. 67 m ²	?????????????	???????
???????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
????????????? ???	1		
?????????????			
?????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1955	???????????????	
		?????????	?????????????????? ?????????, ????????????

???????? ??????????: 24176060 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

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

???????????	???????? ????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????	90.30 kWh/m ² a
??????????????	13.06.2027	???????????????	
???????????????????		???????????????	
???????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????? ????????	???????????????????	
???????????????	???????????????	???????????????	
		????? ????????????????	1955
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

??????? ???????: 24176060 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

von Poll Immobilien

City-West

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ???????: 24176060 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24176060 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176060 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



??????? ???????: 24176060 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 24176060 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 24176060 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

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

Die Wohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses und bietet mit insgesamt drei Zimmern im 1. Obergeschoss ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnbedürfnisse. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, der den Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das durch seine Helligkeit überzeugt. Neben dem Wohnzimmer befindet sich ein Schlafzimmer mit Balkon. Der Balkon bietet eine angenehme Möglichkeit, frische Luft und Ruhe zu genießen und einen Blick in den grünen Innenhof zu werfen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Die praktische Einbauküche verfügt über alle notwendigen Geräte, die für den täglichen Bedarf erforderlich sind. Sie bietet genügend Stauraum und Arbeitsfläche, um auch größere Kochvorhaben problemlos umsetzen zu können. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Waschmaschine ausgestattet und in einem funktionalen Design gehalten. Besonders hervorzuheben sind die Einbauschränke im Flur, die reichlich Stauraum bieten, um Ordnung zu schaffen. Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Fernwärmeheizung, die zeitgemäßen Wohnkomfort gewährleistet. Diese Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine zentrale und gut angebundene Lage legen. Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe, um den täglichen Bedarf effizient zu decken. Für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von dieser gepflegten Wohnung überzeugen und entdecken Sie das Potenzial, das sich Ihnen hier bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Angebot näher präsentieren zu dürfen.

??????? ?????????: 24176060 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

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

- Laminatfußboden
- Einbauküche
- Balkon
- Waschmaschine
- Einbauschränke

??????? ???????: 24176060 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

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

Wilmersdorf gilt als gutbürgerliches Wohnquartier mit seinen oft sehr eleganten und großbürgerlichen Mietshäusern. Neben den repräsentativen Altbauten aus der wilhelminischen Zeit mit großen Wohnungen und prunkvollen Fassaden, prägen auch viele Neubauten das Straßenbild. Die Uhlandstraße hat sich ihren guten Namen als Geschäftsstraße im Herzen von Wilmersdorf genauso wie die beliebte Güntzelstraße bis heute bewahrt. Viele schicke und spezielle Läden ergänzen den Eindruck der Gutbürgerlichkeit. Zahlreiche Cafés und Restaurants in unmittelbarer Umgebung bedienen und verwöhnen Sie am Tag wie auch am Abend, hier können Sie sich entspannen und die Zentrale Lage genießen. Direkt vor der Haustür befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien. Die perfekte Naherholung bietet ein Spaziergang im Wilmersdorfer Volkspark. Im Sommer wie auch im Winter lädt er zum Entspannen und genießen ein. Ideal für alle Autofahrer ist die Anbindung zur Stadtautobahn A100, welche in nur wenigen Minuten erreichbar ist, sowie eine große Auswahl von öffentlichen Verkehrsmitteln. Der S- und U-Bahnhof Heidelberger Platz (U3, Ringbahn) sowie der U-Bahnhof Blissestraße (U7) sind nur wenige Gehminuten entfernt.

??????? ?????????: 24176060 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2027. Endenergieverbrauch beträgt 90.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24176060 - 10715 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