

Berlin – Wilhelmstadt

# Historischer Charme und Moderne vereint: Einzigartige Altbauwohnung in Wilhelmstadt

????????? ??????????: 24087009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



????? ?????????: 269.000 EUR • ??????????: ca. 70 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24087009 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

???????? ??????????: 24087009 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24087009	????? ???????	269.000 EUR
????????????	ca. 70 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????????	2		
?????????????? ??? ??????????	1	???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????????	1	???????	???????????????? ?????????, ??????????
????? ?????????????	1911		

???????? ??????????: 24087009 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	109.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	19.07.2028	???????????? ?????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	???????????? ?????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24087009 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24087009 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24087009 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

?? ?????????



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

??????? ????????: 24087009 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

Diese bezaubernde Altbauwohnung in einer idyllischen Seitenstraße in Wilhelmstadt ist ein wahres Juwel. Sorgfältig saniert und mit viel Liebe zum Detail ausgestattet, lädt sie sofort zum Wohlfühlen ein. Ideal für Paare oder Singles, die sofort einziehen und sich heimisch fühlen möchten. Die Wohnung strahlt den einzigartigen Charme eines Altbaus aus: Hohe Decken mit Stuck, wunderschön aufgearbeitete Dielenböden, originale Kassettentüren und eine besondere Raumaufteilung lassen die Herzen von Altbauliebhabern höher schlagen. Das großzügige Wohnzimmer mit 3,20 m hohen Decken, Stuck und einem kleinen Südbalkon bietet Raum für eine Essecke und einen gemütlichen Wohnbereich. Gegenüber der Diele befindet sich das Schlafzimmer - ruhig zum Innenhof gelegen und mit ausreichend Platz für Bett und Schränke. Am Ende des Flures liegen das 2011 komplett modernisierte Duschbad und eine mediterran inspirierte Küche. Ein besonderes Highlight ist der große Gasherd, der das Kochen zum Vergnügen macht. Auch die Küche wurde 2011 vollständig erneuert und liebevoll ausgestattet. Der schöne Flur, mit seinen aufgearbeiteten Dielen und eingebauten Regalen, ist mit Deckenspots ausgestattet und wird perfekt ausgeleuchtet. Alle Wände sind glatt gespachtelt - im Badezimmer sind die Wände modern gefliest. Das Wohngeld beträgt 207,16 Euro und beinhaltet auch die Heizkosten. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Die gesamte Anlage mit ihrer schönen Fassade und dem stilvollen Treppenhaus präsentiert sich sehr gepflegt und wurde kontinuierlich modernisiert und instand gehalten.



???????? ??????????: 24087009 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

- Liebevoll sanierte Altbauwohnung
- Elektrik erneuert in 2012
- Küche mit modernem Gasherd von 2011
- 3,20 m hohe Decken
- Aufbereitete Dielenböden
- Kassettentüren
- Duschbad
- Südbalkon
- Teilweise Deckenspots
- Gaszentralheizung von 2007

???????? ??????????: 24087009 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

Eine der beliebtesten Gegenden von Spandau ist die Wilhelmstadt - Pichelsdorf, hier finden Sie eine lebendige Umgebung mit hervorragender Infrastruktur in Wassernähe. Der Südpark und die nahe gelegene Havel laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Freizeitaktivitäten sind hier in vielfältiger Weise möglich, vor allem Wassersportler kommen durch die herrlichen Wassersportgebiete auf Ihre Kosten. Kindergärten und Schulen finden Sie hier in unterschiedlichsten Ausrichtungen. Einkaufsläden, Supermärkte, Ärzte, auch kleine Läden des täglichen Bedarfs finden Sie direkt vor Ihrer Tür, in den Einkaufszentren der Spandauer Arkaden oder der bezaubernden Spandauer Altstadt. Sie haben eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In ca. 10 Gehminuten erreichen Sie in den Fern-, S- und U-Bahnhof Spandau. Mit dem Auto haben Sie auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen eine gute Anbindung an die Berliner City. Die Innenstadt ist bei normaler Verkehrslage in ca. 25 Minuten erreichbar.

??????? ????????: 24087009 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. Die Energieeffizienzklasse ist D. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

???????? ??????????: 24087009 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 ?????????? - Spandau

E-Mail: [spandau@von-poll.com](mailto:spandau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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