

Berlin – Wilhelmstadt

# Saniertes Zuhause nahe der Havel mit moderner Ausstattung

VP azonosító: 25087006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 269.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 61,96 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25087006 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25087006 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25087006
Hasznos lakótér	ca. 61,96 m <sup>2</sup>
EMELET	1
Szobák	2
Hálószobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1937

Vételár	269.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2018
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 7 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25087006 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	149.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.07.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 25087006 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25087006 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25087006 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



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

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

VP azonosító: 25087006 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25087006 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

## Az els? benyomás

Modernisiert und nahe der Havel! Diese ansprechende und von 2017-2018 umfangreich sanierte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1937 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> eine perfekte Wohnumgebung, die ideal für Einzelpersonen oder Paare ist. Diese außergewöhnliche Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und besteht aus zwei Zimmern sowie einer voll ausgestatteten Wohnküche und einem hellen Tageslichtbad. Das Badezimmer ist hochwertig mit einer Badewanne, einer separaten Dusche und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Der grundlegend modernisierte Grundriss sorgt für ein offenes helles Wohngefühl, das durch die großzügige Deckenhöhe von bis zu 2,75 m hervorragend unterstützt wird. Die Einbauküche, die Sie durch eine stilvolle Lofttür aus Glas und Stahl betreten, ist komplett ausgestattet und bietet sowohl ein modernes Cerankochfeld, einen separaten Backofen, einen Kühlschrank als auch eine Spülmaschine und eine Waschmaschine. Zusätzlich ist auch eine grundlegende Geschirr-Ausstattung vorhanden, für die Sie schon nicht mehr sorgen müssen. Direkt an die Küche angegliedert ist ein praktischer Essbereich, der zum geselligen Zusammensein einlädt. Durch die schönen alten Doppelkasterfenster aus Holz fällt reichlich natürliches Licht in die Räumlichkeiten. Die neue Elektrik, die Beleuchtungstechnik im Flur mit Einbauleuchten und Bewegungsmelder sowie moderne Türen unterstreichen das gehobene Ausstattungsniveau. Die Wohnung ist optional mit einer Komplettmöblierung erhältlich, was zusätzlichem Komfort und Flexibilität bietet. Zudem gehören zur Ausstattung praktische, teilweise eingebaute, Schuhschränke und eine Garderobe. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der Sonnenbalkon, auf dem sich viele entspannte Stunden im Freien verbringen lassen. Ergänzt wird das Angebot durch einen gut nutzbaren Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie gemeinschaftliche Räume für Fahrräder und Wäschetrocknungsmöglichkeiten. Der Bodenbelag wechselt zwischen stilvollem Vinylparkett in den Wohnräumen und pflegeleichten Fliesen im Bad. Die Zentralheizung sorgt für gleichmäßige Wärmeverteilung und trägt zu einem angenehmen Raumklima bei. Die besondere Lage der Wohnung bietet durch die Nähe zur Havel und zahlreichen Wassersportmöglichkeiten eine vielseitige Freizeitgestaltung. Die Gemeinschaft der Wohnanlage und die zentrumsnahe, aber zugleich ruhige Lage schaffen eine harmonische und komfortable Wohnatmosphäre. Diese Wohnung vereint den Charme eines historischen Gebäudes mit modernen Annehmlichkeiten und stellt somit eine hervorragende Möglichkeit dar, ein anspruchsvolles Zuhause zu erwerben. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich selbst von den Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

VP azonosító: 25087006 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

## Részletes felszereltség

- Massivbauweise
- Aufwendig saniert von 2017-2018
- Modernisierter Grundriss
- Hohe Decken bis 2,75 m
- Einbauküche mit Essbereich und kompletter Ausstattung (z.B. Cerankochfeld, separatem Backofen, Kühlschrank, Waschmaschine, Spülmaschine, Grundausstattung an Geschirr)
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Handtuchheizkörper
- Doppelkastenfenster aus Holz
- Lofttür aus Stahl und Glas als Sonderanfertigung
- Garderobe und Schuhschränke, teils eingebaut
- Beleuchtungstechnik im Flur mit Einbauleuchten und Bewegungsmelder
- Fußböden mit Vinylparkett und Fliesen
- Optional mit vorhandener Komplettmöblierung
- Sonnenbalkon
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum

VP azonosító: 25087006 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

## Minden a helyszínr?!

Eine der beliebtesten Gegenden von Spandau - unweit der Havel - ist die Wilhelmstadt. Hinter der Haveldüne gelegen erstreckt sich südlich der Heerstraße ein familienfreundliches Wohngebiet mit bester Infrastruktur und Schulen. Die Anlage liegt unweit der Heerstraße, über die Sie eine schnelle Anbindung an die Spandauer Altstadt und die Berliner City haben. Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen. Freizeitaktivitäten sind hier in vielfältiger Weise möglich, ob Segler oder andere Wassersportler, Wanderer oder Radfahrer - alle schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den diversen Sportvereinen und Uferwegen sowie die Spazierwege am Hahneberg. Die Spandauer Arkaden und die bezaubernde Spandauer Altstadt bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, die mittelalterliche Zitadelle ist mit ihren vielen Veranstaltungen ein beliebter Treffpunkt für alle Generationen. Die nahegelegene Wilhelmstraße sichert Ihnen per Auto oder mit dem Bus eine bequeme Anbindung an die Altstadt Spandau mit den diversen Einkaufsmöglichkeiten und an die Berliner City. Mit dem Auto sind Sie in ca. 20 Minuten am Kurfürstendamm und in ca. 7 Minuten in der historischen Altstadt Spandau. Die fußläufig zu erreichende Bushaltestelle bietet Ihnen mehrere Verbindungen in die Altstadt oder ins Berliner Zentrum.

**VP azonosító: 25087006 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 149.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

VP azonosító: 25087006 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlin - 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)