

Berlin – Wilmersdorf

Großzügige Etagenwohnung in Traumlage direkt am Fasanenplatz mit TG-Stellplatz - barrierefrei

CODICE OGGETTO: 24176029SK



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108,69 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24176029SK
Superficie netta	ca. 108,69 m ²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	4
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	114.40 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.09.2026	Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà



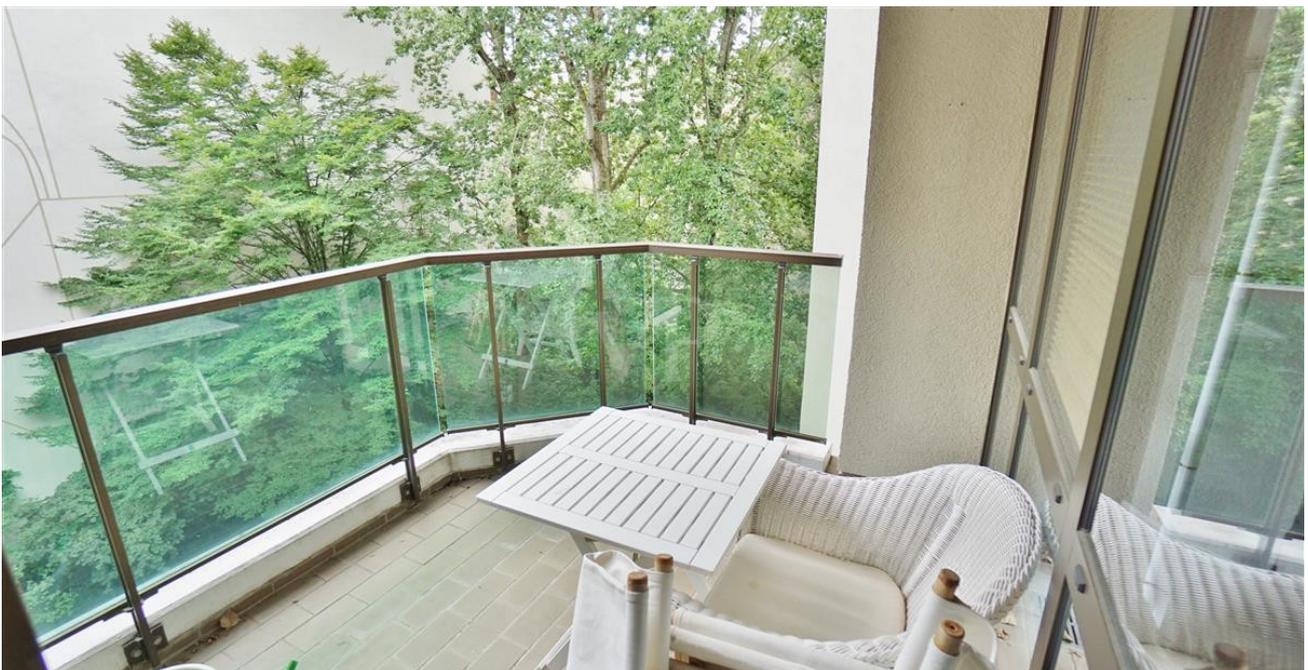
CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà

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



CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La proprietà



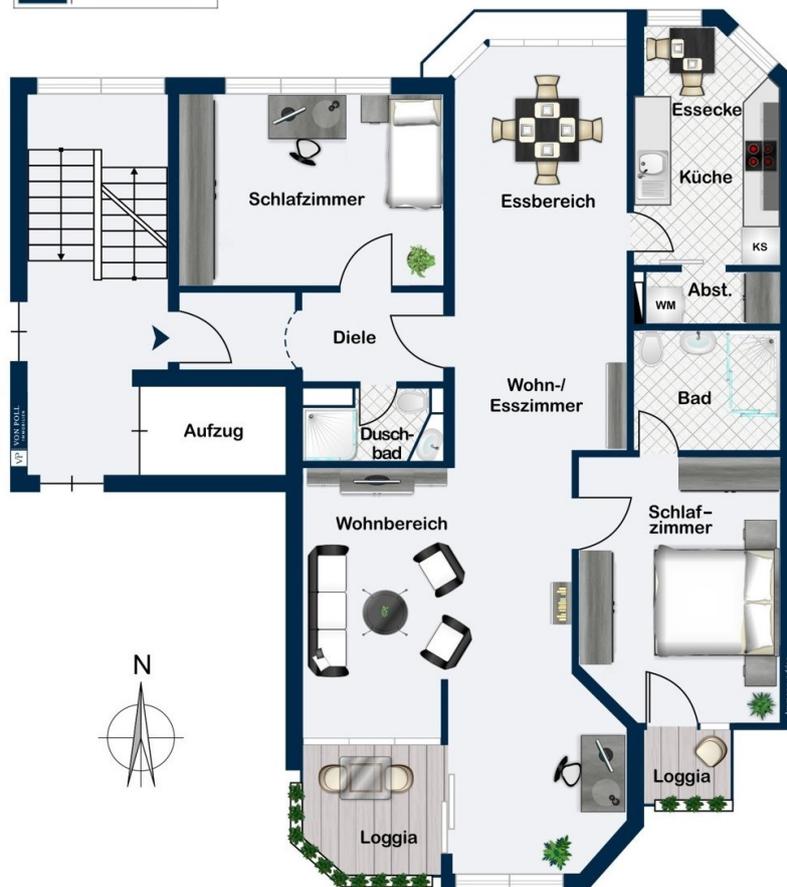
CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

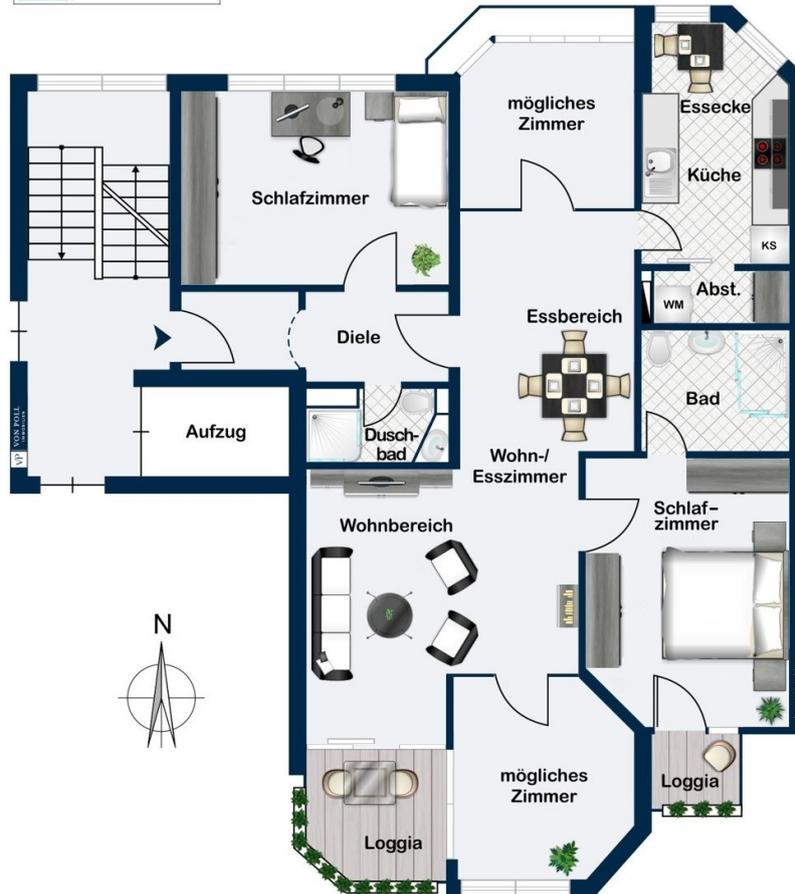
La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Una prima impressione

In diesem 1982 erbauten Mehrfamilienhaus in 1A Lage direkt am Fasanenplatz liegt diese Eigentumswohnung, die viel Potenzial bietet. Dabei gelangen Sie mit dem geräumigen Aufzug barrierefrei nicht nur auf die Wohnungsebene im 4.OG sondern auch in das Kellergeschoss sowie in die Tiefgarage. In der Diele der Wohnung angelangt befindet sich im vorderen Bereich ein Duschbad und das erste potentielle Schlafzimmer. Großzügig und loftartig wird man im riesigen Wohn- und Essbereich empfangen. Dabei kann der Grundriss auf die eigenen Bedürfnisse und Wünsche mit wenig Aufwand umgestaltet und angepasst werden. Der jetzige Essplatz mit großer Fensterfront zum Fasanenplatz kann einem vierten Zimmer weichen, sollte der zukünftige Eigentümer einen weiteren Raum benötigen. Selbst der Wohnbereich kann separiert werden. Somit können 4 sogar 5 Zimmer entstehen. Die Küche samt Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum bietet auf Grund der Größe Platz für eine gemütliche Essecke ebenfalls mit herrlicher Aussicht auf den beliebten Fasanenplatz. Vom Wohnzimmer aus betritt man die sonnige Loggia in Südausrichtung. Gleich nebenan findet sich das große Schlafzimmer vor mit einem Bad en Suite und einer weiteren kleinen Loggia. Neben einer Kellereinheit steht ein Dublexstellplatz als Sondernutzungsrecht zur Verfügung. Das gepflegte Gemeinschaftseigentum mit dem begrünten und blumenreichen Innenhof vervollständigt den guten Gesamteindruck dieses Wohnkomplexes in Premiumlage.

CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Dettagli dei servizi

- Einbauküche mit Mielegeräten, HWR + Abstellraum
- Raufasertapeten
- Deckenhöhe 2,55 m
- Einbruchssichere Tür von Biffer (4-fach Verriegelung)
- Große sowie kleine Loggia in Südausrichtung
- Duschbad
- Bad en Suite
- Zwei Schlafzimmer
- Weitere Zimmer nach Grundrissumgestaltung möglich
- Geräumiger Aufzug
- Begrünter Innenhof
- Kellereinheit
- TG-Stellplatz (Sondernutzungsrecht), unterer Duplexstellplatz

CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf mit Blick auf den Fasanenplatz. Das beliebte Butter Lindner sowie das Café Restaurant Manzini sind die ersten Anlaufstellen in dieser ruhigen Seitenstraße. Zum Ku'damm sind es nur wenige Fußminuten, der beliebte Ludwigkirchplatz liegt ebenfalls 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. Die Uhlandstraße hat sich ihren guten Namen als Geschäftsstraße im Herzen von Wilmersdorf genauso wie die beliebte Güntzelstraße bis heute bewahrt. Am Verkehrsknotenpunkt Fehrbelliner Platz mit den Magistralen Hohenzollerndamm und Brandenburgische Straße sind große Verwaltungszentren angesiedelt. In den Seitenstraßen mischen sich Altbauten, 20er- und 30er-Jahre-Siedlungen sowie Nachkriegsbauten mit kleinen Grünflächen.

CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2026. Endenergieverbrauch beträgt 114.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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. 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.

CODICE OGGETTO: 24176029SK - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 Berlino - Città-Ovest
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com