

Berlin – Wilmersdorf

# Moderne Dachgeschosswohnung direkt am Ludwigkirchplatz - Mit eigener Aufdachterrasse

**CODICE OGGETTO: 24176049**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.540 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90,76 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 24176049 - 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: 24176049 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24176049                 |
| Superficie netta    | ca. 90,76 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 5                        |
| Vani                | 2                        |
| Camere da letto     | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 2024                     |

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Prezzo d'affitto      | 2.540 EUR                             |
| Costi aggiuntivi      | 350 EUR                               |
| Appartamento          | Attico                                |
| Stato dell'immobile   | Prima occupazione                     |
| Tipologia costruttiva | massiccio                             |
| Caratteristiche       | Terrazza, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24176049 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Dati energetici

|   |                   |   |                                     |
|---|-------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo finale di energia                             | 122.00 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.02.2029        | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1900                                |

CODICE OGGETTO: 24176049 - 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: 24176049 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176049 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176049 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24176049 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176049 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176049 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



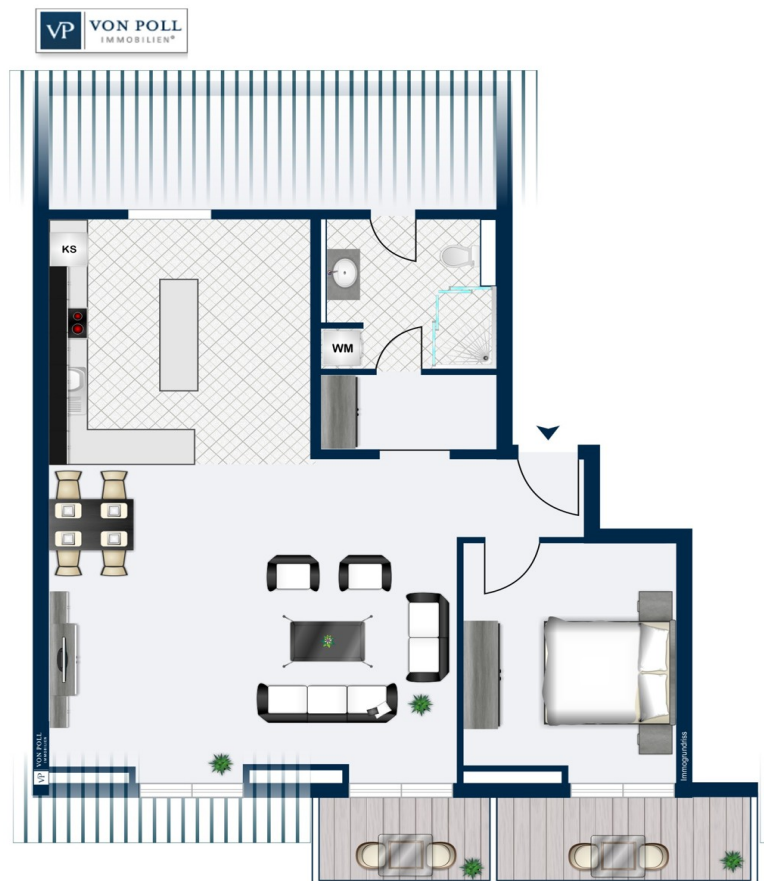
CODICE OGGETTO: 24176049 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176049 - 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: 24176049 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Una prima impressione

Inmitten einer der begehrtesten Lagen Berlins, direkt am idyllischen Ludwigkirchplatz im Herzen von Wilmersdorf, präsentiert sich diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung als wahres Meisterwerk moderner Architektur in einem klassischen Altbau. Die exklusive 2-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über großzügige 91 Quadratmeter und verbindet auf eindrucksvolle Weise den Charme des historischen Gebäudes mit den Annehmlichkeiten eines luxuriösen Neubaus. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine edle Atmosphäre, die durch das hochwertige Parkett und die lichtdurchfluteten Räume unterstrichen wird. Die 5-fach verglasten Fenster bieten nicht nur eine exzellente Schall- und Wärmedämmung, sondern geben auch den Blick frei auf den malerischen Ludwigkirchplatz – ein Highlight, das besonders vom Balkon aus in seiner vollen Pracht genossen werden kann. Ein absolutes Highlight ist die private Aufdachterrasse, die zum Entspannen und Genießen über den Dächern Berlins einlädt. Hier verbinden sich städtische Eleganz und Ruhe in vollkommener Harmonie. Die luxuriöse Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet ein Höchstmaß an Komfort und Funktionalität. Ebenso überzeugen die Bäder durch ihre exquisite Ausstattung und modernes Design. Komfortabel abgerundet wird dieses exklusive Wohnangebot durch einen Aufzug, der Sie direkt zu Ihrer Wohnung im Dachgeschoss bringt, sowie durch einen geräumigen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Diese einzigartige Immobilie verbindet Luxus, moderne Architektur und eine der besten Lagen Berlins auf unvergleichliche Weise – ideal für anspruchsvolle Bewohner, die das Besondere suchen.

CODICE OGGETTO: 24176049 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Dettagli dei servizi

- Smart Home System
- Aufdachterrasse
- hochwertige Einbauküche
- Parkettfußboden
- durchdachtes Beleuchtungssystem in der ganzen Wohnung

**CODICE OGGETTO: 24176049 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Tutto sulla posizione

Der Ludwigkirchplatz liegt in einer der prestigeträchtigen Gegenden Berlins, im gehobenen Bezirk Wilmersdorf, und ist bekannt für seinen eleganten, fast dörflich anmutenden Charme mitten in der pulsierenden Hauptstadt. Umgeben von prächtigen Altbauten und gepflegten Straßenzügen, strahlt der Platz eine besondere Ruhe und Noblesse aus, die sowohl bei alteingesessenen Berlinern als auch bei Neuzugängen sehr geschätzt wird. Im Zentrum des Platzes erhebt sich die imposante Ludwigskirche, deren beeindruckende Architektur und parkähnliche Umgebung den Platz zu einem beliebten Treffpunkt machen. Zahlreiche Cafés, stilvolle Restaurants und kleine Boutiquen verleihen dem Viertel eine mondäne und zugleich entspannte Atmosphäre. Hier trifft das traditionelle Berlin auf moderne Urbanität, ohne dabei die Ruhe und Exklusivität einer Wohngegend zu verlieren. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Innerhalb weniger Minuten erreicht man den Kurfürstendamm, das Herzstück der City-West, mit seinen internationalen Einkaufsmöglichkeiten, erstklassigen Restaurants und kulturellen Angeboten. Trotz der zentralen Lage bietet der Ludwigkirchplatz eine Oase der Erholung, umgeben von grünen Alleen und kleinen Parks, die zum Flanieren einladen. Diese einzigartige Kombination aus urbanem Leben und Ruhe macht den Ludwigkirchplatz zu einer der begehrtesten Wohnadressen Berlins.



**CODICE OGGETTO: 24176049 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**CODICE OGGETTO: 24176049 - 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](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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