

Berlin – Wilmersdorf

## Gemütliche, helle 1,5-Zimmer-Altbauwohnung in beliebter Lage von Wilmersdorf

Número da propriedade: 24178024



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

PREÇO DE COMPRA: 285.000 EUR • ÁREA: ca. 56 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1.5

Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24178024	Preço de compra	285.000 EUR
Área	ca. 56 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1.5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1932		

Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Aquecimento distrital

Certificado  
Energético

Legally not required

Aquecimento

Aquecimento urbano

Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## O imóvel



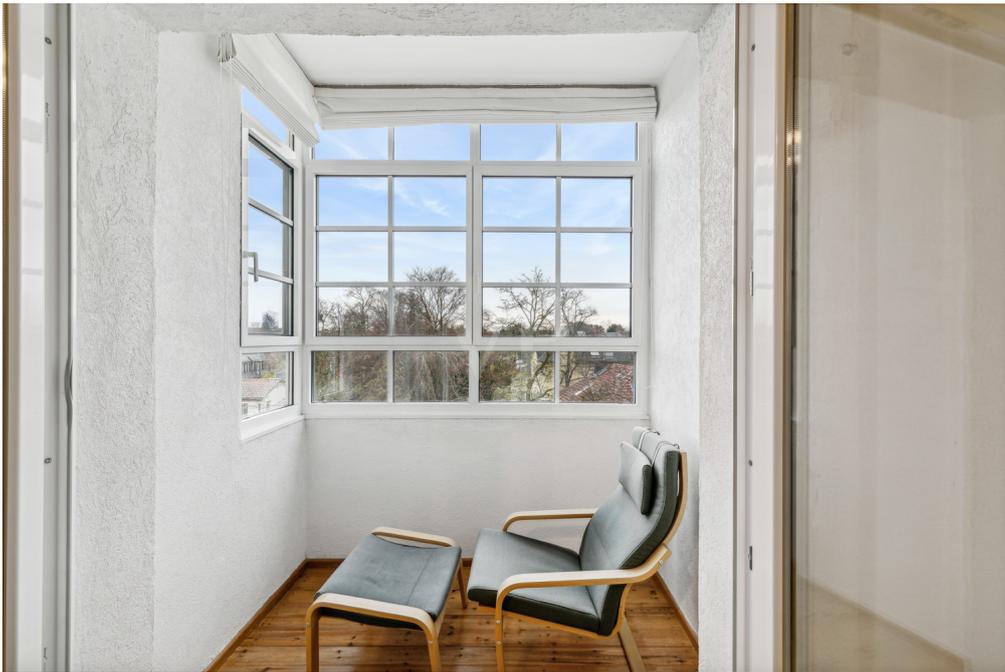
Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## O imóvel

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## O imóvel



**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

---

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

WIR BIETEN IHNEN:

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN







[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 88 71 354 0



Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Uma primeira impressão

Altbau-Fans aufgepasst: Diese helle und anheimelnde 1,5-Zimmer-Wohnung aus den 1930er-Jahren sucht eine neue Eigentümerin oder einen neuen Eigentümer! Die etwa 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf einen geräumigen Flur mit praktischem Einbauschränk, ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzender Loggia, ein kleines, behagliches Schlafzimmer, eine gemütliche Küche sowie ein Bad mit Badewanne und Fenster. Original-Dielen und schöne alte Holztüren mit Original-Beschlägen vermitteln wunderbares Altbau-Flair. In der hübschen Küche, ausgestattet mit ansprechenden Einbaumöbeln aus Holz, ist Platz für einen Esstisch und Stühle - ideal für gesellige Runden. Die Wohnung liegt in der 3. Etage - ohne Aufzug. Dafür ist der Ausblick fantastisch! Aus den nach Süd-Westen ausgerichteten Wohnräumen schweift der Blick weit über lockere Wohnbebauung und Gärten; aus Küche und Bad - Richtung Nord-Osten ausgerichtet - blickt man in den gepflegten, grünen Innenhof der Wohnanlage mit netten Sitzgelegenheiten und einem kleinen Kinderspielplatz. Die Wohnanlage steht unter Denkmalschutz. Die Wohnung ist gepflegt und gut instandgehalten. Ein sofortiger Einzug wäre möglich. Eine Renovierung der Wände, der Böden und - je nach persönlichem Anspruch - von Bad und Küche wäre jedoch denkbar. Die Fenster, überwiegend aus Holz, wurden in den letzten Jahren bereits erneuert. Ein großes Kellerabteil komplettiert das Angebot. Gerne zeigen wir Ihnen diese wirklich schnuckelige Wohnung in einem persönlichen Besichtigungstermin!

Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Detalhes do equipamento

- 8-Parteien-Haus
- Baujahr: ca. 1932
- Denkmalschutz
- ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Geräumiger Flur mit Einbauschränk
- Großzügiges Wohnzimmer (Ausrichtung Süd-West)
- Lichtdurchflutete Loggia (Ausrichtung Süd-West)
- Kleines Schlafzimmer (Ausrichtung Süd-West)
- Wohnküche (Ausrichtung Nord-Ost)
- Bad mit Badewanne (Ausrichtung Nord-Ost)
- Holzdielen im Flur und den beiden Zimmern
- Fliesen in Küche und Bad
- Großer Kellerverschlag
- Zugang zum gemeinschaftlich genutzten, grünen Innenhof der gepflegten Wohnanlage mit Sitzgelegenheiten und Kinderspielplatz

Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in beliebter Lage von Wilmersdorf, im „Rheingauviertel“, nicht weit entfernt vom bekannten Rüdeshheimer Platz, mit seinem wunderschönen Park und den zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Highlight ist das jährlich stattfindende Weinfest „Rheingauer Weinbrunnen“ am Rüdeshheimer Platz während der Sommermonate. Für Erholung sorgen aber nicht nur die schön gestalteten Grünanlagen mit altem Baumbestand am Rüdeshheimer Platz, sondern auch die in direkter Nachbarschaft gelegene Kleingartenanlage Johannisberg. Dienstags und freitags trifft sich die Nachbarschaft auf dem beliebten Wochenmarkt in der Eberbacher Straße - ebenfalls nur ein paar Schritte entfernt. Ein größerer Supermarkt befindet sich ebenfalls in nächster Nähe. Die ärztliche Versorgung ist als sehr gut zu bezeichnen. Rund um den Rüdeshheimer Platz stehen Ihnen Arztpraxen aller Fachrichtungen zur Verfügung. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ideal: Der nächste U-Bahnhof "Rüdeshheimer Platz" ist nur ca. 350 m entfernt und zu Fuß nach etwa 4 Minuten zu erreichen. Mit der U3 sind Sie sehr gut angebunden an die City-West. In nur 10 Minuten bringt Sie die Bahn beispielsweise zum Wittenbergplatz. Endstation der U3 ist der S- und U-Bahnhof Warschauer Straße. In die andere Richtung fahren Sie mit der U3 nach Dahlem, zur Freien Universität oder bis zur Station Krumme Lanke. Von dort aus ist es nur noch ein kurzer Spaziergang zu den romantischen Badeseen Schlachtensee und Krumme Lanke sowie in den weitläufigen Grunewald. Falls Sie alternativ mit dem Bus zum U-Bahnhof "Rüdeshheimer Platz" fahren möchten: Der Bus 186 hält fast direkt vor der Haustür und benötigt nur 1 Minute Fahrzeit dorthin. Der 186er verbindet den S-Bahnhof Grunewald mit dem S-Bahnhof Lichterfelde Süd. Auf dieser Strecke liegen viele attraktive Haltestellen. Zum Bummeln in der beliebten Schlossstraße beispielsweise brauchen Sie mit dem Bus nur 11 Minuten.

Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 24178024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin - Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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