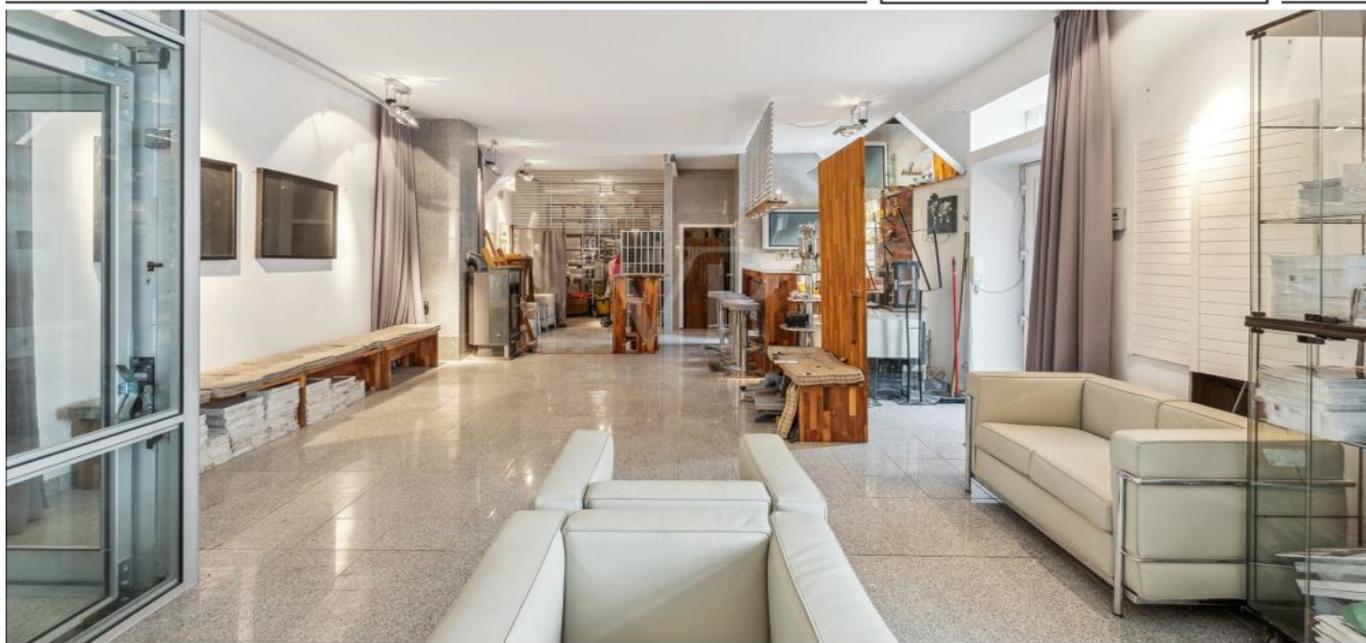


Berlin – Wilmersdorf

# Loftartige Remise mit Niedrigenergiehausstandard am Volkspark Wilmersdorf

Objektnummer: 23176069



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

KAUFPREIS: 1.249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 175 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23176069 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23176069 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23176069                  |
| Wohnfläche    | ca. 214 m <sup>2</sup>    |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 3                         |
| Schlafzimmer  | 2                         |
| Badezimmer    | 2                         |
| Baujahr       | 1910                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 1.249.000 EUR   |
| Haustyp                    | Stadthaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2008  |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung                    |

Objektnummer: 23176069 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung            |
| Befuerung   | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe |

Objektnummer: 23176069 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



# 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

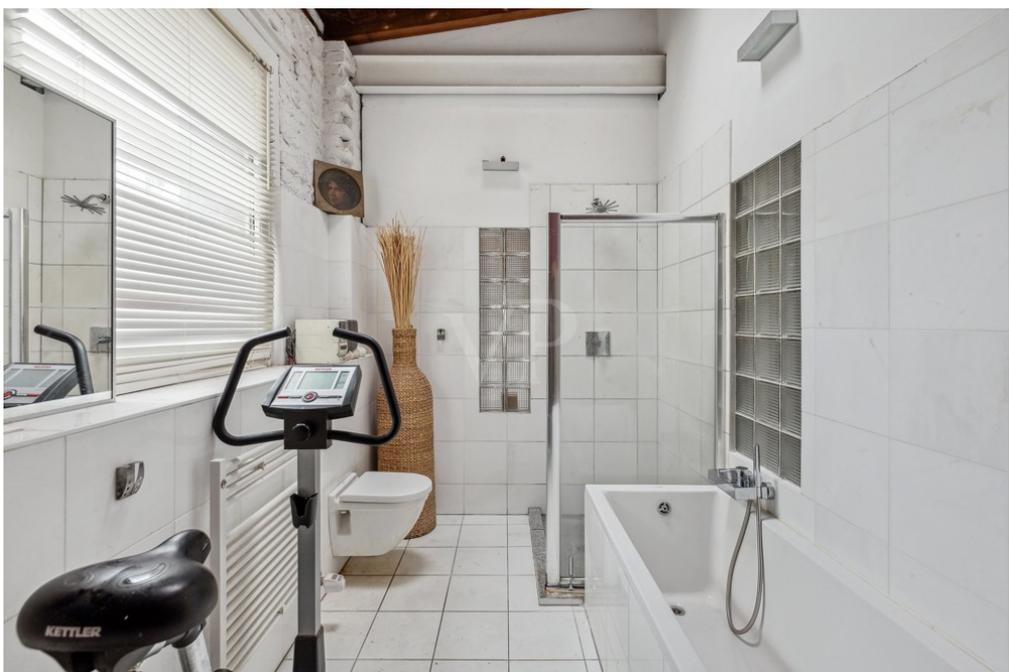
Objektnummer: 23176069 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



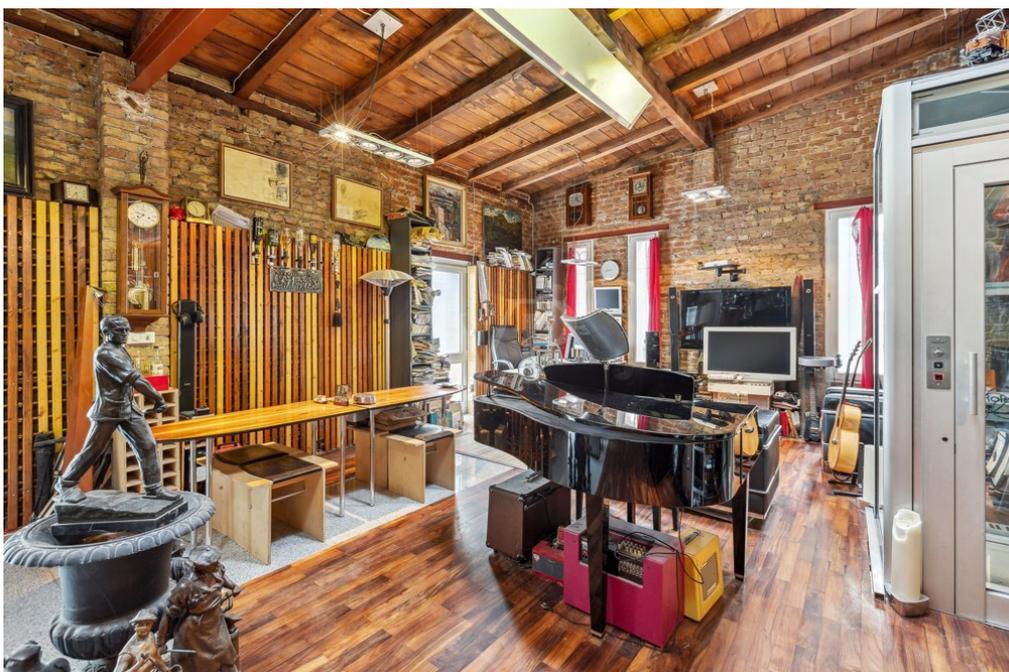
Objektnummer: 23176069 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23176069 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23176069 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23176069 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23176069 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

## Ein erster Eindruck

Hier erleben Sie eine ganz besondere Immobilie - eine Remise mit angrenzender Garage als Einfamilienhaus mitten in der Berliner City-West. Der attraktive Ziegelbau mit angebauter Garage besteht aus zwei Etagen, die mit einem gläsernen Aufzug verbunden sind. Die Deckenhöhe im EG beträgt ca. 3 Meter, im OG sind es ca. 3,30 - 4,60 Meter. Zur Zeit sind die Etagen offen und loftartig gestaltet und können je nach individuellem Bedarf kleinteiliger genutzt werden. Ideale Nutzungsmöglichkeiten wären zum Beispiel für einen Künstler oder eine Galerienutzung denkbar. 2008 wurde die Remise nach modernsten energetischen Maßstäben um- und ausgebaut. Die Solaranlage auf dem Dach mit den Sonnenkollektoren ermöglichen von April bis September ein energieautarkes Betreiben der Immobilie. - Photovoltaikanlage auf dem Dach - Solarthermie - Wärmepumpe - Fußbodenheizung - Niedrigenergie Dämmung Als freistehendes Gebäude auf dem Innenhof eines typischen Berliner Altbaus gehört die Remise zur WEG. Wasserverbrauch und Müllentsorgung werden über das Wohngeld abgerechnet. Der Eigentümer der Remise trägt jedoch die eigenen Kosten für Reparaturen am eigenen Haus. Das Wohngeld beträgt ab Januar 2024 213,21 €. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor. Er wird gerade erstellt und kann zur Besichtigung vorgelegt werden.

Objektnummer: 23176069 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

## Ausstattung und Details

- Niedrigenergiehaus
- Wärmepumpe von Weißhaupt
- Fußbodenheizung
- Wandheizung aus ca. 400 m Kupferrohr verlegt im Obergeschoss mit Holzapplikationen
- Solaranlage mit 20 m<sup>2</sup> Sonnenkollektoren (dadurch autark von April – September)
- Wasserführender Stahlkamin fördert 70% des Heizsystems
- Dach mit 18 cm Dämmung, Wände mit 12 cm Dämmung
- Dachterrasse ca. 18 m<sup>2</sup>
- Bar/Küchentheke auf beiden Etagen
- Gespachtelte Wände
- Bubinga Holzparkett im Obergeschoss
- Duschbad im Erdgeschoss
- Masterbad mit Sauna im Obergeschoss
- Innenliegender Aufzug mit Notaggreat
- Außentreppe ins 1.OG führend mit Zugang zum Masterbad
- Außenbereich 3 m Abstandsfläche als Sondernutzungsrecht
- Garage

Objektnummer: 23176069 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

## Alles zum Standort

Eine Lage in welcher man solch eine Zurückgezogenheit nicht erwartet. Das zentrale Wilmersdorf steht für genau das was die Menschen an Berlin schätzen. Grüne Rückzugsorte, quirlige Einkaufsstraßen und authentische Restaurants aus aller Welt. Mit dem Volkspark Wilmersdorf liegt der größte Park des Bezirks in unmittelbarer Fußnähe direkt gegenüber, mit seinen weitläufigen Grünflächen sorgt er für eine Ruheoase inmitten der Stadt. Mit der Berliner Straße befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie für die Innenstadtlage üblich sehr gut. Diverse Bus und U-Bahnlinien sind fußläufig zu erreichen. Die Stadtautobahn ist über mehrere Ausfahrten in wenigen Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 23176069 - 10715 Berlin – Wilmersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin – City-West  
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)