Berlin – Wilhelmstadt

Gartengeschosswohnung mit Souterrain - Wohnen und arbeiten auf 165 m²

Objektnummer: 23087023

KAUFPREIS: 529.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 88 m² • **ZIMMER:** 5

Objektnummer: 23087023 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

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

Objektnummer: 23087023 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	23087023
Wohnfläche	ca. 88 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1964

Kaufpreis	529.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1992
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 78 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23087023 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergie-verbrauch	94.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.09.2026	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 23087023 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 23087023 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Spandau

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

Objektnummer: 23087023 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 23087023 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

Ein erster Eindruck

SIE ERHALTEN HIER EINE GERÄUMIGE 5-ZIMMER-MAISONETTE-WOHNUNG MIT TOLLEM POTENZIAL IN RUHIGER LAGE Die großzügige Wohnung befindet sich in einem 6-Parteien-Haus aus dem Baujahr 1964 und bietet Ihnen und Ihrer Familie auf ca. 165 m ² Wohn- / Nutzfläche viel Platz zu Ihrer persönlichen Entfaltung. Diese verteilen sich auf zwei Ebenen mit fünf Zimmern, zwei Bädern und zwei Küchen. Da beide Ebene über einen eigenen Zugang verfügen, kann das Souterrain auch gewerblich genutzt werden. Das Gebäude wurde 1992 zuletzt modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand. Auch energetische Gesichtspunkte wurden schon bedacht, indem das Mauerwerk mit einer zusätzlichen Wärmedämmung (WDVS) versehen wurde. Das Dach ist in den 90er Jahren erneuert sowie mit einer zusätzlichen Deckendämmung ausgestattet worden. Das Erdgeschoss überzeugt mit dem großzügig gestalteten Wohn-/ Essbereich und lässt den Raum dank seiner Südwestausrichtung hell und freundlich erscheinen. Die großzügige, nach Westen ausgerichtete Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein offener Kamin sorgt für eine extra Wohlfühlatmosphäre an kalten Winterabenden. Da das Souterrain zusätzlich über einen separaten Eingang zu erreichen ist, bietet es sich ideal als Büro- oder Arbeitsbereich an. Hier befindet sich auch eine zweite Küche und ein Duschbad, das Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr Arbeitsumfeld von Ihrem Wohnbereich zu trennen. Die Kellerräume bieten ausreichend Abstellfläche und sind teilweise isoliert. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Parkettböden geben der Wohnung ein gemütliches und hochwertiges Ambiente. Zusätzlich sind alle Fenster mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die Ihnen Komfort und Sicherheit bieten. Ein weiteres Highlight dieses ca. 1.384 m² großen Anwesen ist der liebevoll und mit kleineren Bepflanzungen angelegte Garten mit Plätzen zum Verweilen - Naturfreunde werden hier auf ihre Kosten kommen. Die Lage der Wohnung ist ruhig und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung in die City. In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Insgesamt bietet diese Wohnung eine perfekte Basis für Sie und Ihre Familie, um sich in einem gepflegten und großzügigen Zuhause wohlzufühlen. Nutzen Sie das Potenzial dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich zeigen zu dürfen.

Objektnummer: 23087023 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

Ausstattung und Details

- Parkett
- Offener Kamin
- 2 Badezimmer
- 2 Küchen
- Elektrische Rollläden
- Terrasse
- Markise
- Schuppen für Fahrräder
- Gartennutzung

Objektnummer: 23087023 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

Alles zum Standort

Schnell in der City bei höchster Wohnqualität - direkt angrenzend an Charlottenburg finden Sie eine der beliebtesten Gegenden Berlins. Die "Haveldüne" ist eine natürlichen Erhöhung, die sich entlang der Havel ausdehnt - von hier aus haben Sie einen traumhaften Blick auf das Treiben der Schiffe und auf den gegenüberliegenden Grunewald. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften in einem familienfreundlichen Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur. Vor allem Segler und alle anderen Wassersportler kommen durch den nahegelegenen Jachthafen und die Marina Lanke auf Ihre Kosten. Aber auch Golf wird hier gespielt – der Berliner Golf Club Gatow liegt nur wenige Kilometer entfernt. Tennis, Reiten, Wandern oder Radfahren – die Menschen schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den traumhaften Uferwegen und Grünanlagen. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken etc. finden Sie hier in unterschiedlichsten Ausrichtungen. Die „Swiss International School“ ist fußläufig sowie mit dem Fahrrad gut zu erreichen, auch kirchliche Einrichtungen und Waldorfeinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe. Kleine Läden des täglichen Bedarfs, Bäcker und verschiedene Supermärkte liegen in der direkten, fußläufigen Umgebung. Das Einkaufszentrum "Spandauer Arcaden" bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Sie erreichen die Berliner Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen PKW in ca. 20 Minuten.

_____ Leben im Grünen sowie in Wassernähe – und doch die Stadt vor der Tür – ermöglicht Ihnen das Leben in der Wilhelmstadt. Über die Heerstraße gelangen Sie mit dem Auto aber auch mit dem Bus schnell in die Berliner City. Mit dem Auto sind Sie – je nach Verkehrslage - in ca. 20 Minuten am Kurfürstendamm, weitere 15 Minuten brauchen Sie ungefähr nach Mitte. Oder Sie nutzen die guten Bus-, U- und S-Bahnverbindungen zwischen Spandau und der Stadtmitte, extra Schnellbusse sichern Ihnen einen kurzen Fahrtweg. So gelangen Sie schnell und sicher an den Kurfürstendamm und seine Einkaufsstraßen oder aber auch nach Mitte. Sie haben eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Mit den nahe gelegenen Buslinien erreichen Sie in kürze den Fern-, S- und U-Bahnhof Spandau und die umliegenden Ortsteile.

Objektnummer: 23087023 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2026. Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Objektnummer: 23087023 - 13593 Berlin – Wilhelmstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 Berlin – Spandau
E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com