

Berlin – Wilmersdorf

Bezugsfreie Altbauwohnung auf oberster Etage um die Ecke vom Fasanenplatz

Número de propiedad: 24176011



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102,3 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

De un vistazo

Número de propiedad	24176011
Superficie habitable	ca. 102,3 m ²
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	3
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2

Precio de compra	649.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 0 m ²
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	OEL	Consumo de energía final	171.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	29.04.2024		

Número de propiedad: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La propiedad



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

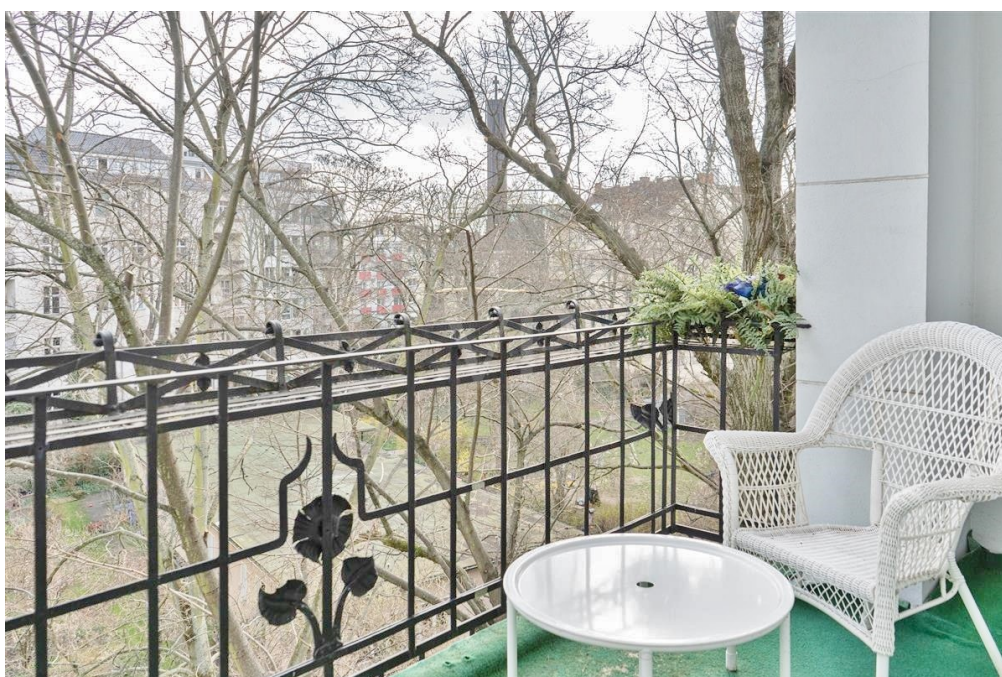
**von Poll Immobilien
City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

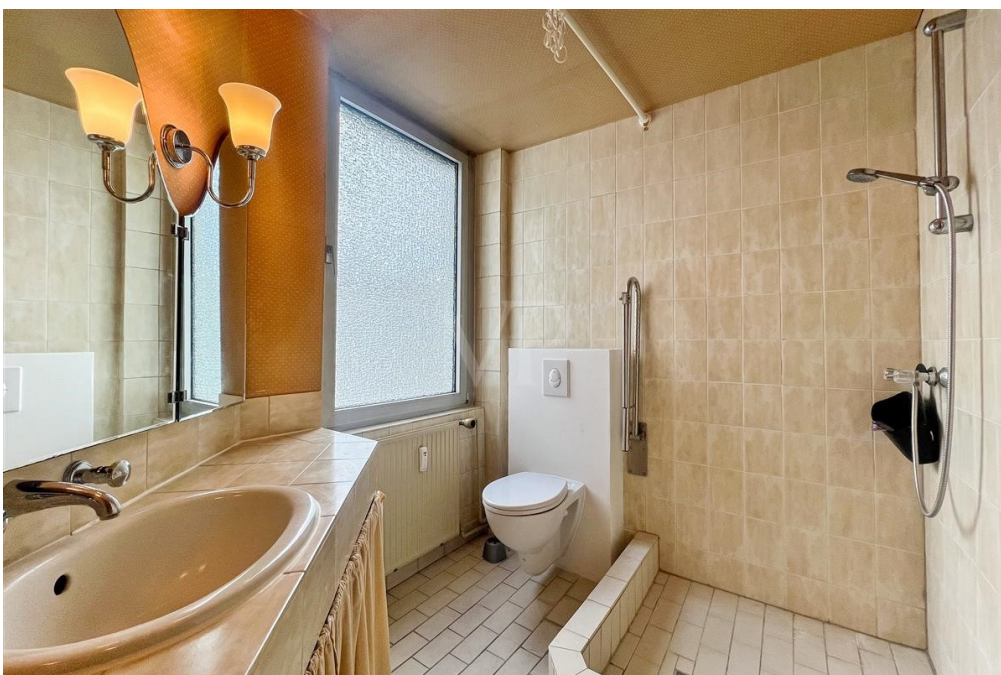
Número de propiedad: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La propiedad



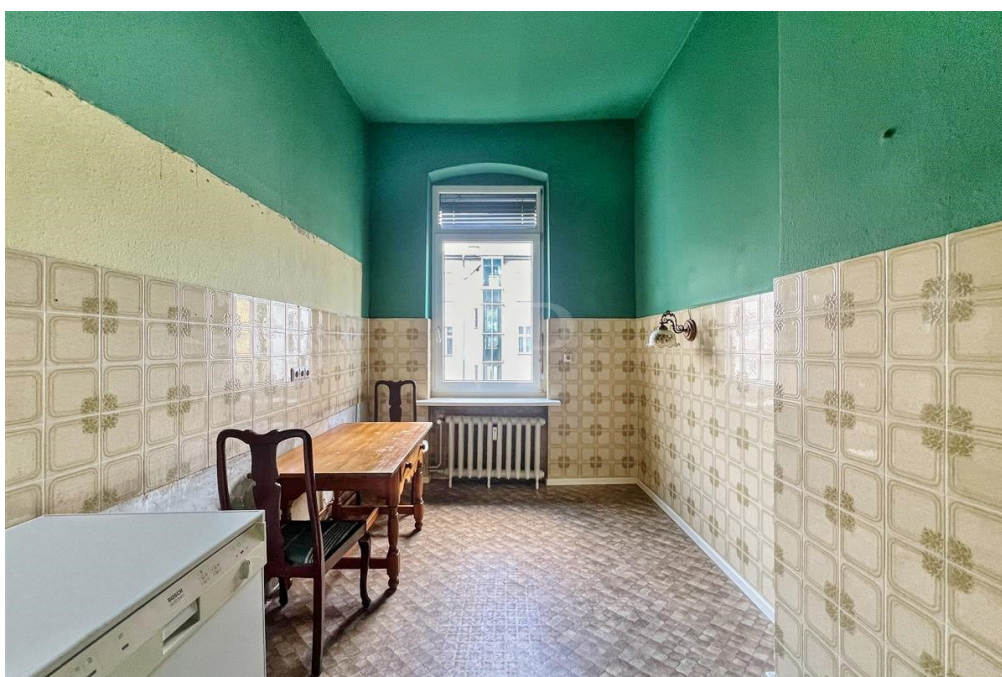
Número de propiedad: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La propiedad



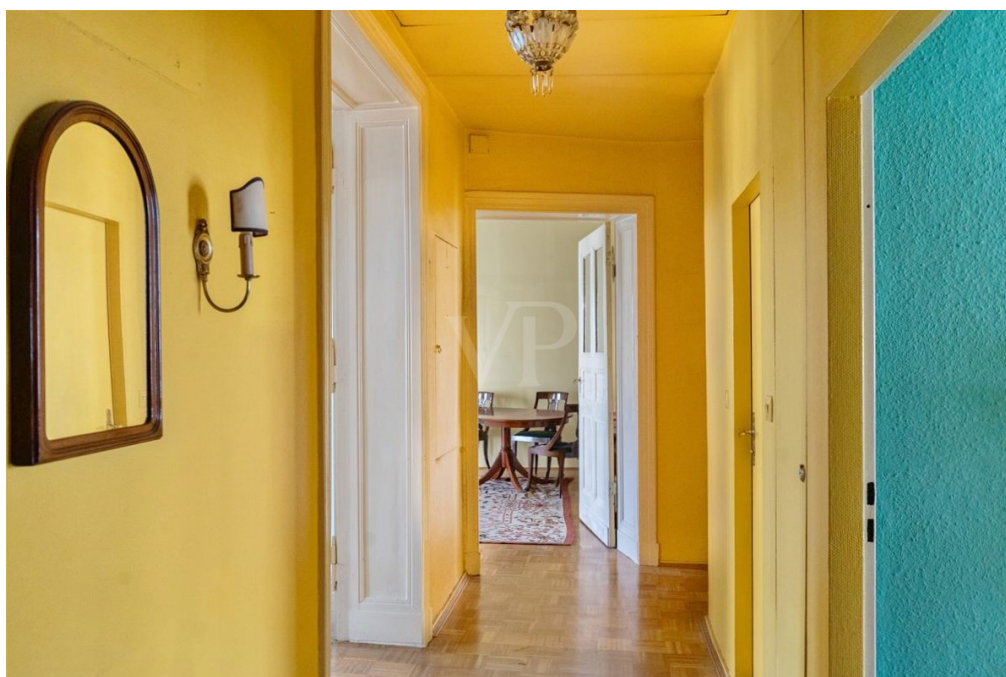
Número de propiedad: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La propiedad



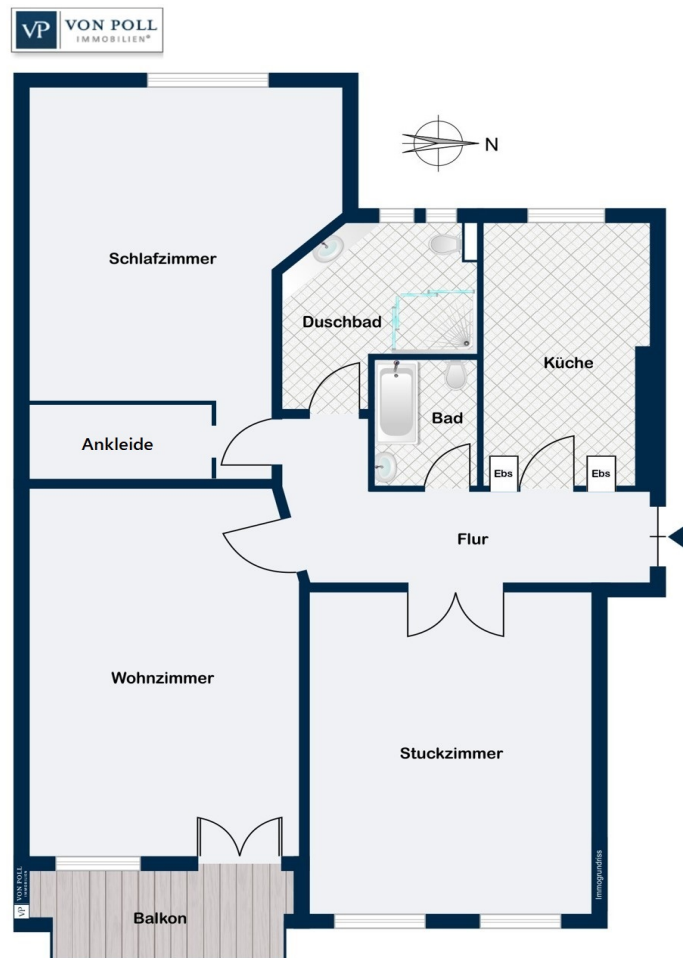
Número de propiedad: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Una primera impresión

In diesem ca. im Jahre 1900 erbauten Mehrfamilienhaus erwartet Sie im 3.OG des absolut ruhigen Gartenhauses und gleichzeitig oberster Etage diese großzügige 3-Zimmer Wohnung. Dabei erreichen Sie die Immobilie über ein geräumiges und gepflegtes Treppenhaus. Vom Flur aus sind alle Räume separat begehbar. Stauraum bieten die zwei kleinen Einbauschränke. Die Küche mit Platz für eine Essecke kann nach eigenen Vorlieben hergerichtet werden. Gegenüber befindet sich das große und prachtvolle, stuckverzierte Zimmer samt historischer Flügeltür. Dieses kann je nach Bedarf individuell als Arbeits-, Gäste- oder gar Schlafzimmer fungieren. Anliegend folgt das ca. 25 m² große Wohnzimmer mit Zugang zum gemütlichen Balkon von wo man einen weiten und offenen Blick ins Grüne genießt. Bei den vorhandenen zwei Bädern, zum einen mit einer Badewanne und zum anderen mit einem Duschbad mit Fenster versehen, besteht sicherlich Sanierungsbedarf. Abgerundet wird die Eigentumswohnung, die viel Potential bietet, mit einem weitflächigen Schlafzimmer, das auf Grund der Größe mit einer Ankleide bestückt ist. Ein Keller ist der Wohnung zugeordnet. Fahrradstellplätze befinden sich im Innenhof. Kalkulieren Sie ein wenig Investitionsbedarf wenn Sie aus dieser Altbauwohnung Ihr neues zu Hause machen möchten.

Número de propiedad: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Detalles de los servicios

- Küche mit Platz für Essecke
- Raufasertapeten
- Deckenhöhe größtenteils 3,50 m
- Decke im Flur und Tageslichtbad wurde abgehangen
- Stuck im Bürozimmer mit Kastenfenster und Gussheizkörper sowie einer Flügeltür
- Wohnzimmerdeckenhöhe 3,10 m (wurde ebenfalls leicht abgehangen) + zusätzliche Rigipswand auf Seite der Brandschutzmauer
- Mehrfach gesicherte Tür mit Schlössern und Metallplatten
- Stäbchenparkett
- Zwei Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Bad mit Badewanne im 70er Jahre Stil
- Duschbad mit Aluminiumfenster
- Balkon in Ostausrichtung
- Einbauschränk im SZ dient zur Abtrennung für begehbaren Kleiderschränk
- Kleine Einbauschränke im Flur
- Keller

Número de propiedad: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf. Der beliebte Fasanenplatz der in unmittelbarer Nähe ist sowie der fußläufig zu erreichende und familienfreundliche Ludwigkirchplatz liegen einen Katzensprung entfernt. Für die direkte Anbindung an die beliebte Einkaufsmeile am Kudamm sowie zum Zoologischen Garten sorgt der quasi vor der Tür haltende 249er Bus. Die U-Bahn Spichernstraße mit den Linien U3 und U9 sowie der U-Bhf Hohenzollernplatz (U3) sind ebenfalls in wenigen Fußminuten zu erreichen. 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 Lietzenburgstraße 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.

Número de propiedad: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 171.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902. 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.

Número de propiedad: 24176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 Berlín - Ciudad Oeste

E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com