

Berlin – Wilmersdorf

# Hohe Lebensqualität in der City-West

*Número de propiedad: 25176011*



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

PRECIO DE COMPRA: 658.720 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 82,34 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25176011 - 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: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25176011
Superficie habitable	ca. 82,34 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3.5
Baños	1
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	658.720 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	139.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.07.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
City-West

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



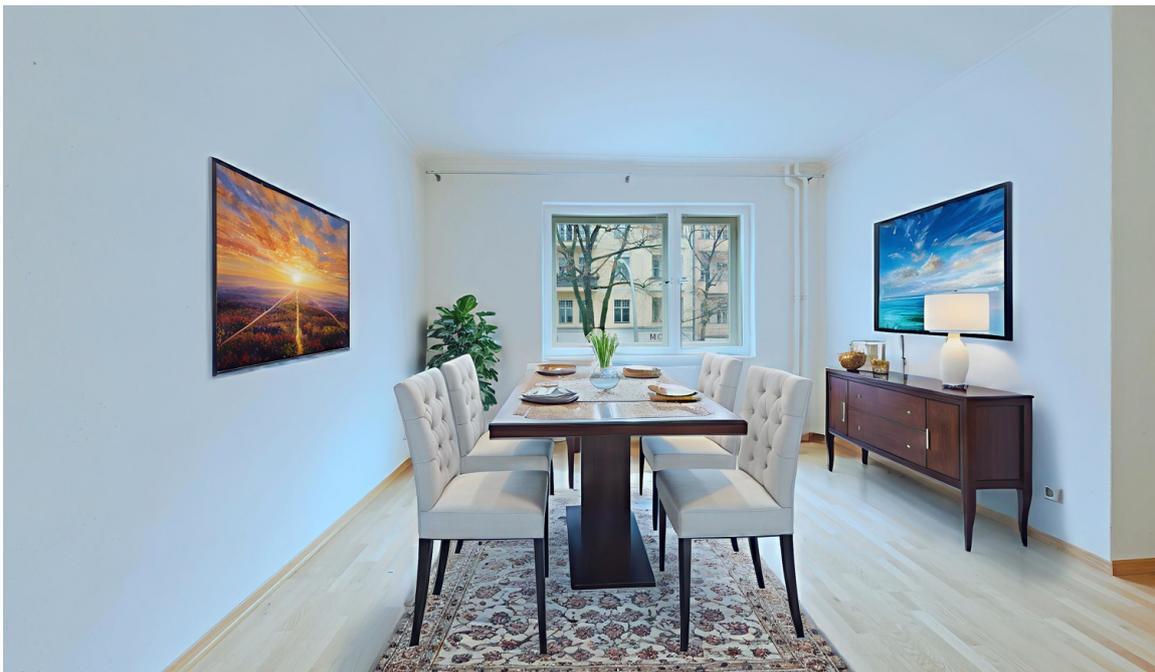
Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



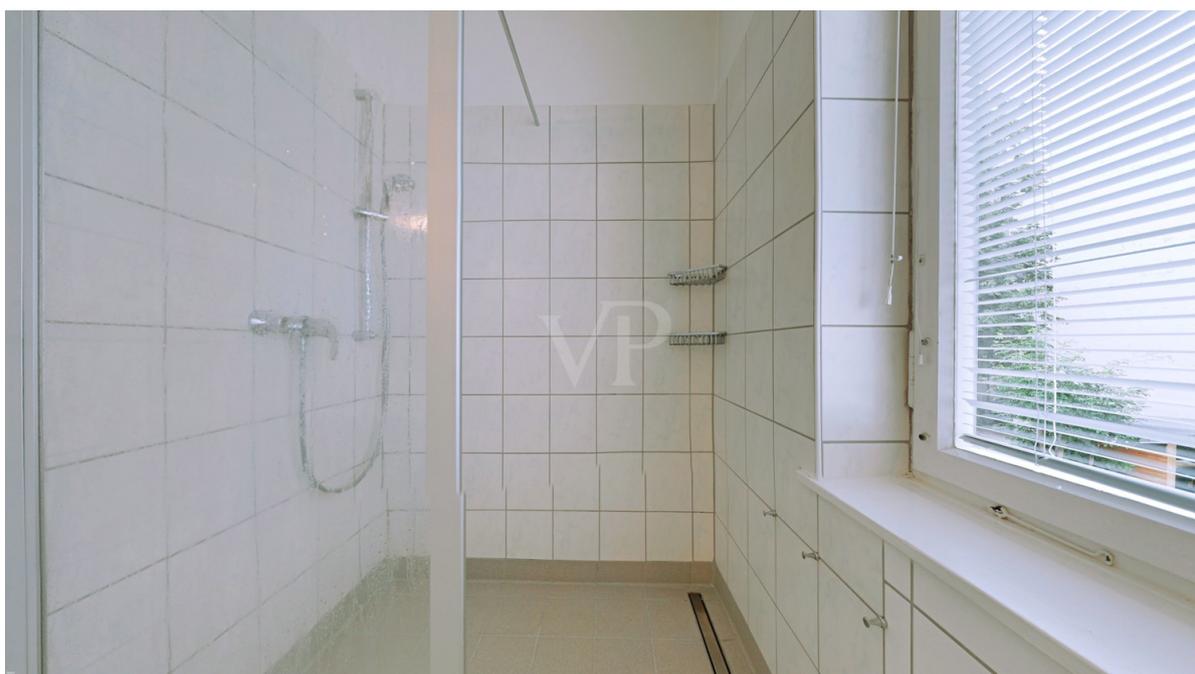
Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



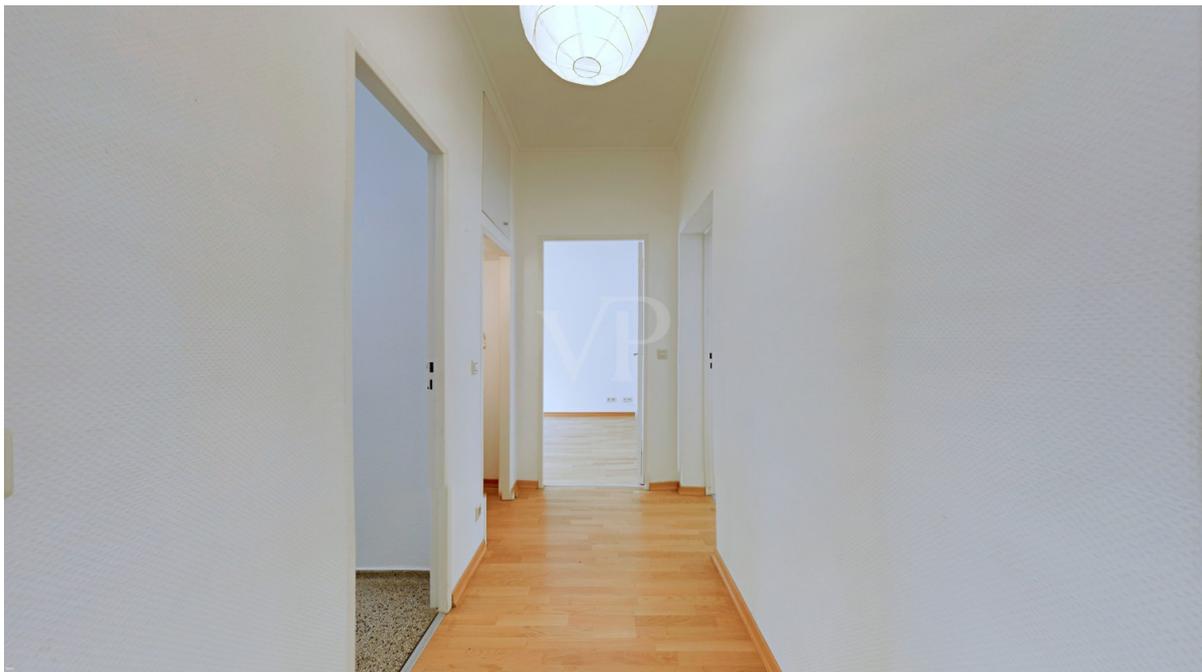
Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



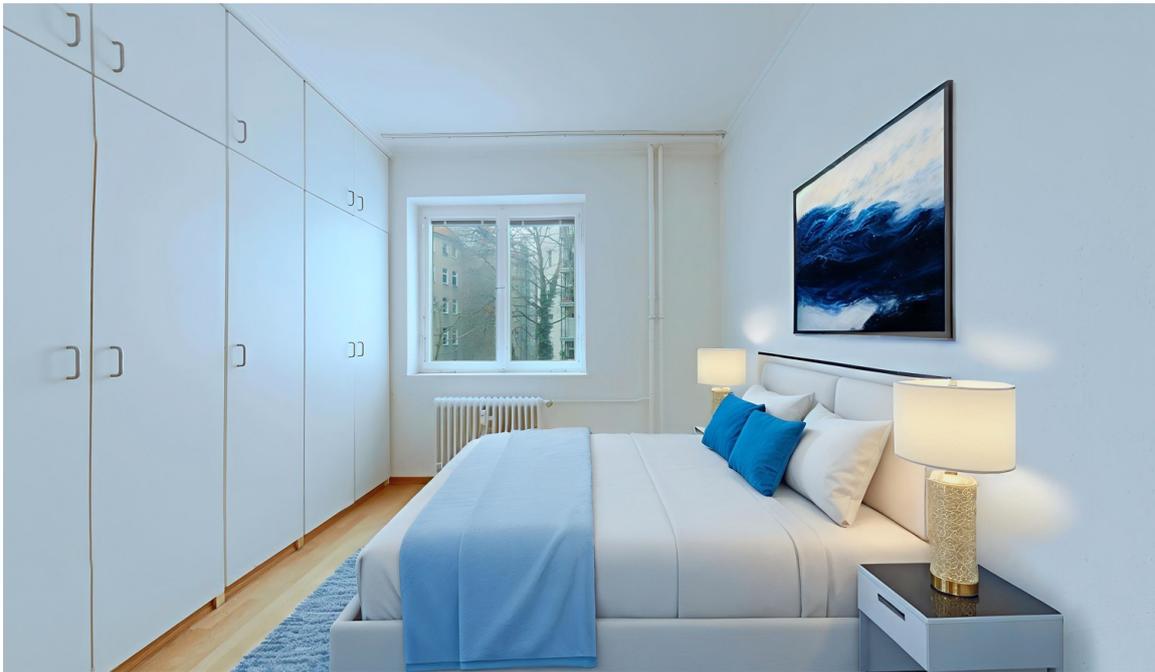
Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



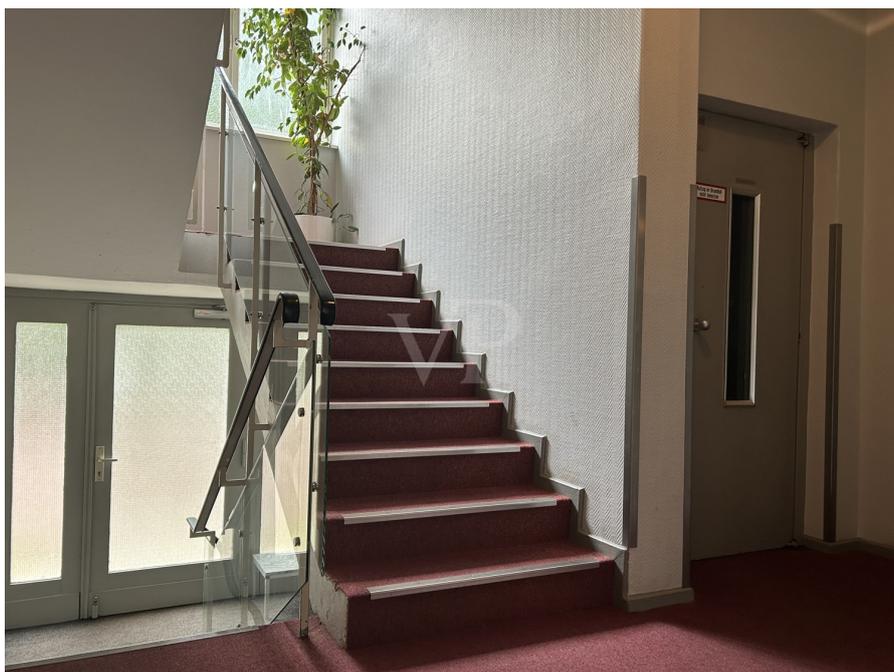
Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25176011 - 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: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Una primera impresión

Wohnung nahe Ludwigkirchplatz

In einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins, zwischen Fasanenplatz und dem nahegelegenen Ludwigkirchplatz, befindet sich diese Wohnung in der Belétage eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie liegt in einem Viertel, das für seine gehobene Gastronomie und sein Savoir-vivre bekannt ist.

Mit einer Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung genügend Platz für eine vielfältige Gestaltung. Die Raumaufteilung umfasst drei großzügige Zimmer, eine Küche sowie ein geräumiges Duschbad. Ein eigener Hauswirtschaftsraum sowie eine vom Flur zugängliche Garderobe ergänzen den Wohnkomfort.

Große Fensterfronten sorgen in allen Räumen für hervorragende Lichtverhältnisse, wodurch die Wohnatmosphäre offen, hell und einladend ist. Mit Blick auf die umliegenden Gründerzeithäuser, die Uhlandstraße und den Ludwigkirchplatz lädt der helle sonnige Südbalkon zum Verweilen ein. Hier können sie bei Bedarf die neuwertige Markise nutzen.

Die bereits durchgeführten Modernisierungen beinhalten die Erneuerung der Elektrik und sanitären Anlagen sowie die Verlegung eines hochwertigen Fußbodens, welche den Wohnräumen eine gewisse Eleganz und Zeitlosigkeit verleihen.

Eine helle Einbauküche bietet mit ihrer funktionalen Gliederung einen kleinen Essbereich direkt am Fenster. Das großzügig gestaltete Badezimmer verfügt über eine moderne Sanitärausstattung mit einer geräumigen Dusche und ist zum großzügigen Innenhof gelegen.

Attraktiv ist die Wohnung durch ihre Lage mit kurzen Entfernungen zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und der Parkanlage am Ludwigkirchplatz, der fußläufig erreichbar ist. Hervorragende Verkehrsanbindungen ermöglichen darüber hinaus eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadteile Berlins.

Eine Besonderheit und ausgesprochenen Komfort für diese Wohnung bietet

ein PKW-Stellplatz,

mit einem abschließbaren Tor zum Innenhof. Im Haus befindet sich zudem ein

Personenaufzug. Zwei separate Kellerabteile bieten ausreichenden Stau- und Lagerraum.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie, die das urbane Leben schätzen und dennoch auf eine ruhige und gehobene Wohnqualität nicht verzichten möchten.

Interessenten sind eingeladen, sich bei der Besichtigung persönlich von dem schönen Charakter und der attraktiven Lage dieser Wohnung zu überzeugen.

Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Detalles de los servicios

Guter, klarer Wohnungsschnitt mit Balkon  
Blick auf den Ludwigkirchplatz  
Funktionale Einbauküche; gefliest  
Hochwertiger Fußboden in Diele und Wohnzimmern  
Modernes Badezimmer mit Glasdusche, gefliest  
Sonnenschutz auf dem Balkon durch eine neuwertige Markise  
2 Kellerabteile  
1 Stellplatz auf dem Hof - in zentraler City-Lage !

Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Todo sobre la ubicación

Zentral - aber ruhig - gelegen in der Berliner City-West

Bus nur ca. 65 m entfernt

Gelegen zw. wischen der U-Bahn-Station Kurfürstendamm u. Hohenzollerndamm jeweils ca. 400 m

Bahnhof Zoologischer Garten - in ca. 15 Min. erreichbar

Im Umkreis besteht eine sehr gute Nahversorgung:

- Einkauf: Supermärkte (EDEKA, ReWe, Bio-Company, etc.) 140 - 400 m

- Bildung: Kindergärten, Schulen, Gymnasium, 95 - 400m

- Gastronomie: Restaurants, Bars, Café's, 20 - 100m

- Gesundheit: Apotheke, Arzt, Klinik, Zahnarzt, Tierarzt, 90 - 155m

- Freizeit: Park, Spielplatz, Unterhaltung, Sport, 20 - 400 m

Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage, nahe Ludwigkirchplatz. Zum Kurfürstendamm sind es nur wenige Minuten zu Fuß. Der beliebte Fasanenplatz mit seinem Restaurantangebot liegt ebenfalls fast um die "Ecke".

Wilmersdorf gilt vor allem als Wohnquartier. Neben den repräsentativen Altbauten aus der wilhelminischen Zeit mit großen Wohnungen, prunkvollen Fassaden und Aufgängen prägen auch viele Neubauten das Straßenbild.

Die Uhlandstraße hat sich ihren guten Namen als Geschäftsstraße im Herzen von Wilmersdorf bis heute bewahrt. Am nicht weit entfernten Verkehrsknotenpunkt Fehrbelliner Platz mit der Verkehrsachse Hohenzollerndamm und Brandenburgische Str. sind große Verwaltungszentren angesiedelt. In den Seitenstraßen mischen sich Altbauten, 20er- und 30er-Jahre-Siedlungen sowie Nachkriegsbauten mit Grünflächen. Der Preußenpark mit Park-Café, Trödelmarkt und Thai-Food am Wochenende ergänzen die Vielfalt.

In der direkten Nachbarschaft zu unserer Wohnung gibt es viele bekannte Restaurants und Café's, wie z.B. das Manzini, Bostich Steak House, das Culaccino und die berühmte Bar: Rum Trader

Número de propiedad: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin  
Tel.: +49 30 - 37 44 334 0  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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