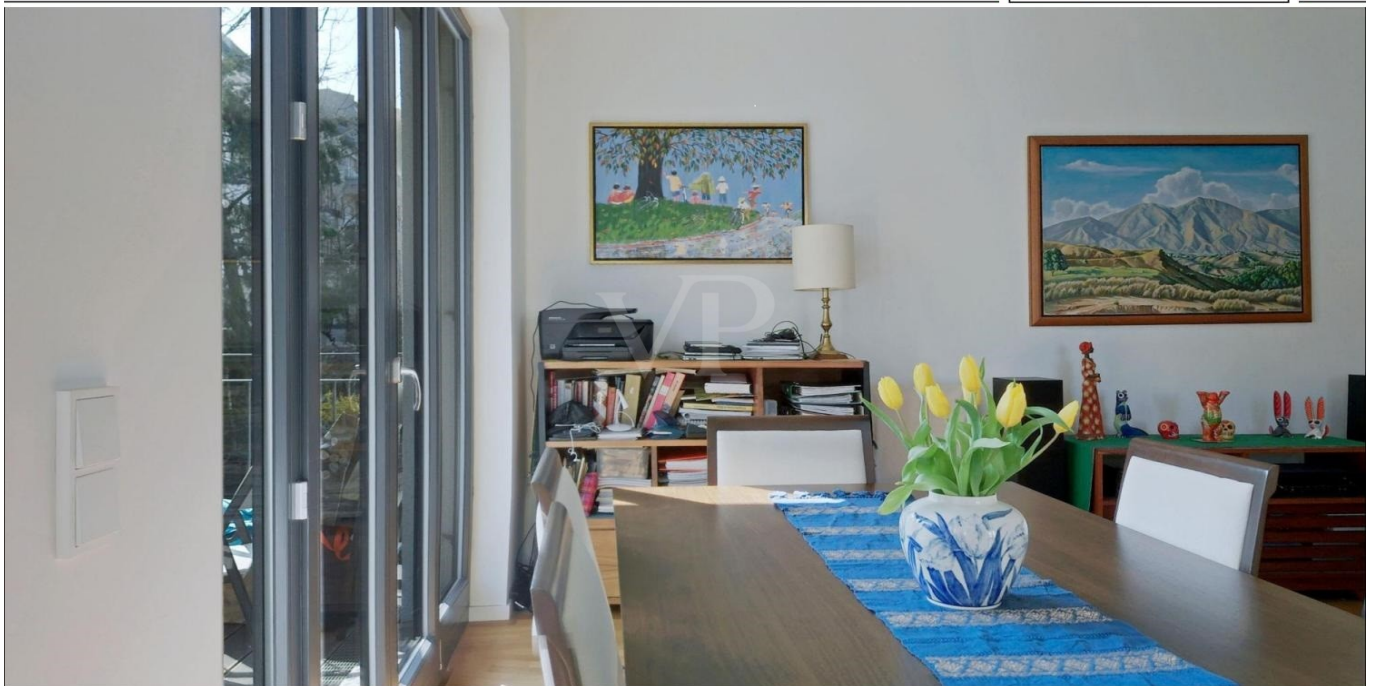


Berlin – Wilmersdorf

## 3 ruhige Zimmer im Gartenhaus im zentralen Güntzelkiez

????????? ??????????: 25176013



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

???? ??????: 855.000 EUR • ??????????: ca. 102 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ?????????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ??? ??????

????????? ??????????	25176013	????? ???????	855.000 EUR
?????????????	ca. 102 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
????????????? ??? ?????????????	2		
?????????????	1	??????????	???????
????? ??????????????	2021	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???????????	?????????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

????????????? ???? ????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	72.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	17.12.2030	?????????????	
???????????????????		?????????????	B
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	????????? ????????	????? ??????????????	2020
	?????????????	?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????

**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



???????? ?????????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



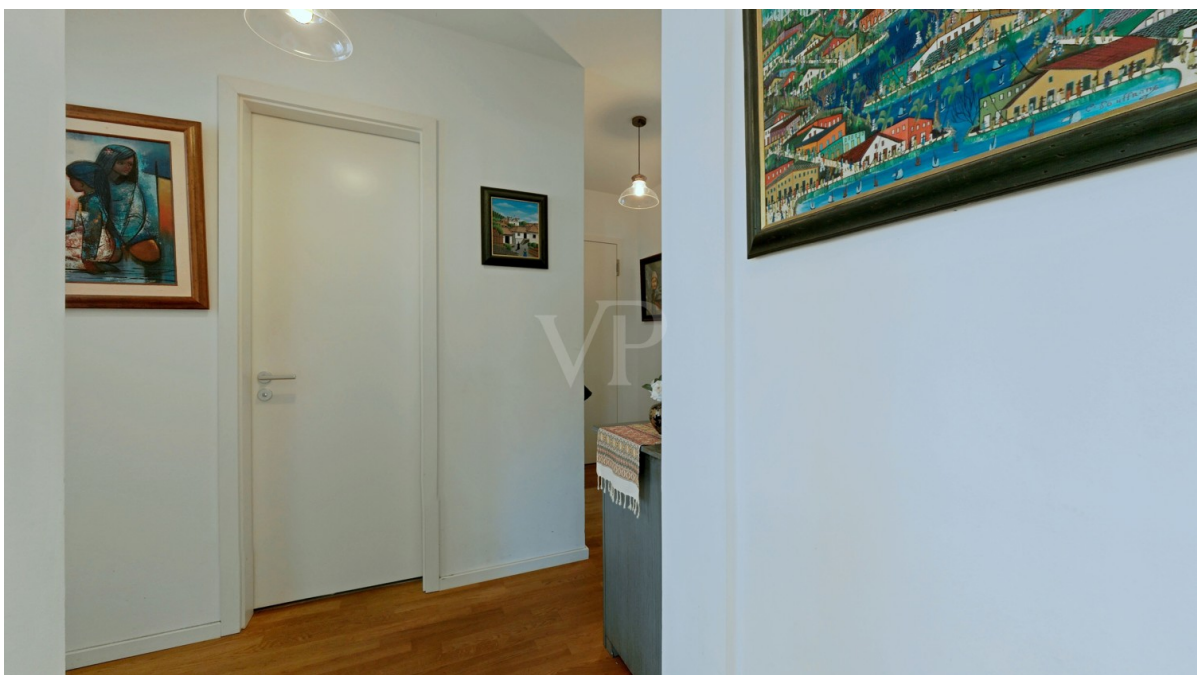
???????? ??????????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ??????????





??????? ???????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



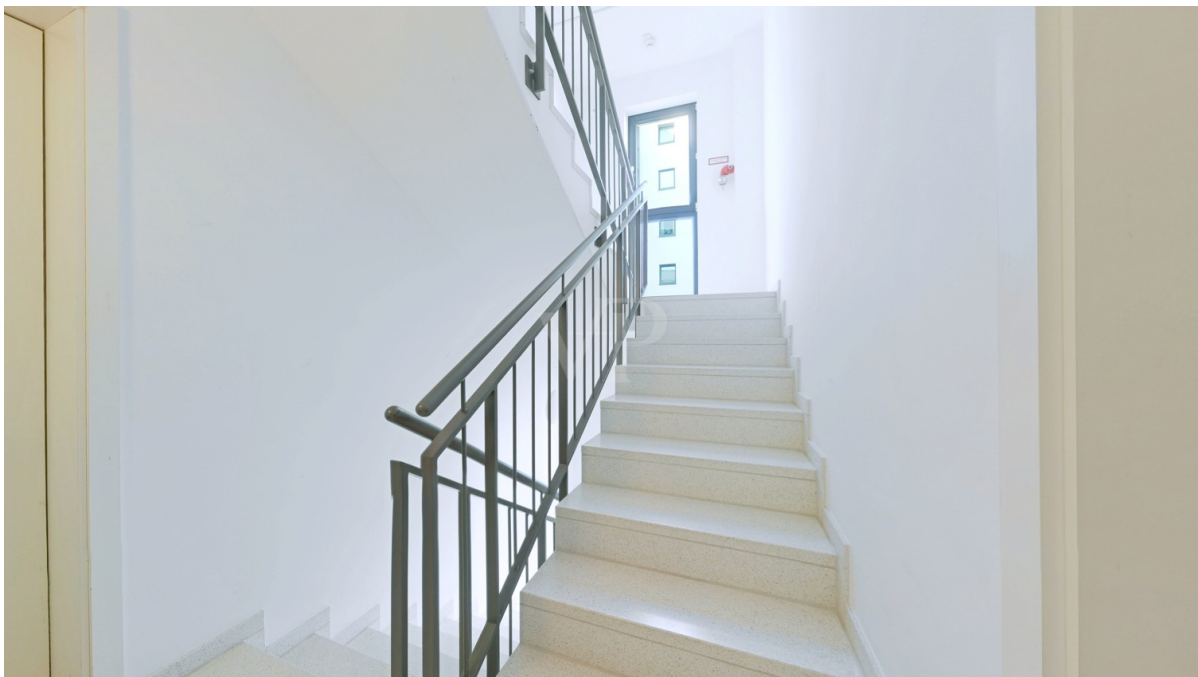
???????? ??????????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



??????? ?????????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

??????? ???????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine exklusive Eigentumswohnung, die im Jahr 2021 erbaut wurde und höchsten Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht wird. Die Immobilie erstreckt sich über drei helle Zimmer, die dank der bodentiefen Fenster lichtdurchflutet sind. Die Fenster sind zudem mit elektrischen Jalousien ausgestattet, die nicht nur einen hervorragenden Sichtschutz bieten, sondern auch die Lichtverhältnisse individuell regulierbar machen. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, von denen eines mit einem großzügigen Einbauschränk ausgestattet ist, der ausreichend Stauraum für Kleidung und persönliche Gegenstände bietet. Ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen sowie ein zusätzliches Gäste-WC tragen zur Bequemlichkeit des täglichen Lebens bei. Im Wohnbereich und in den Schlafzimmern wurde ein eleganter Parkettfußboden verlegt, der in Kombination mit den glatt verspachtelten Wänden eine stilvolle und harmonische Wohnatmosphäre schafft. Die eingebaute Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine angenehme Wärme und unterstreicht den hohen Wohnkomfort, der in dieser Immobilie geboten wird. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die hochwertige Einbauküche, die mit modernen Geräten ausgestattet ist und viel Platz für kulinarische Kreativität bietet. Neben einem eigenen Kellerraum im Untergeschoss steht Ihnen ein Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung, den man über einen Car-Lift erreicht. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist der großzügige Sonnenbalkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und genügend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet. Hier können Sie die Umgebung genießen und vom Alltag abschalten. Die Immobilie wird mittels Fernwärme beheizt, eine nachhaltige und effiziente Heizform, die auch in der Zukunft eine konstante und umweltfreundliche Wärmeversorgung sicherstellt. Dank ihrer modernen Ausstattung und der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Paare als auch für kleine Familien, die Wert auf ein hochwertiges und zeitgemäßes Zuhause legen. Das gepflegte Gebäude mit sympathischen Nachbarn bietet Ihnen ein angenehmes Wohnumfeld. Die Kombination aus durchdachtem Design und funktionaler Ausstattung macht diese Wohnung zu einer attraktiven Möglichkeit für qualitätsbewusste Käufer. Die Immobilie befindet sich in einer gut angebundenen Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, was die alltäglichen Besorgungen bequem gestaltet. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Immobilienbüro gern zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Wohnung kennen zu lernen und überzeugen Sie sich selbst von ihrem Charme.

???????? ??????????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

????????????????? ??? ???? ?????

- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Jalousien vor allen Fenstern
- Parkettfußboden
- Fußbodenheizung
- Moderne Einbauküche
- Großer Einbauschränk im Schlafzimmer
- Gäste-WC
- Kellerraum
- Stellplatz in der Tiefgarage

??????? ???????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

??? ??? ??? ????????????

Wilmersdorf ist Teil des zentralen Verwaltungsbezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und 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 Uhlandstraße hat sich ihren guten Namen als Geschäftsstraße im Herzen von Wilmersdorf genauso wie die beliebte Güntzelstraße, mit vielen kleinen inhabergeführten Geschäften und dem Wochenmarkt am Hohenzollernplatz, 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. Die Wohnung ist sehr gut angebunden an öffentliche Verkehrsmittel. Im Umkreis von wenigen hundert Metern sind die U-Bahnhöfe Hohenzollernplatz (U3), Blissestraße ((U7) sowie Fehrbelliner Platz (U3 und U7) sowie eine Reihe von Buslinien erreichbar. Der Bus 249 fährt von dort aus über die Uhlandstraße zum Tauentzien/Kurfürstendamm und weiter zum Bahnhof Zoo. Die Auffahrt zur Stadtautobahn A100 am Hohenzollerndamm ist ca. 1300m entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und Arztpraxen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

??????? ?????????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 72.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



???????? ??????????: 25176013 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 ?????????? - City-West  
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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