Berlin – Wilmersdorf

Hohe Lebensqualität in der City-West

??????? ????????: 25176011

???? ??????: 658.720 EUR • ?????????: ca. 82,34 m² • ???????: 3.5

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25176011
?????????	ca. 82,34 m²
??????	1
???????	3.5
????????	1
???? ??????????	1960
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	658.720 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.07.2028
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	139.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1960

??????? ????????: 25176011 - 10719 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

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

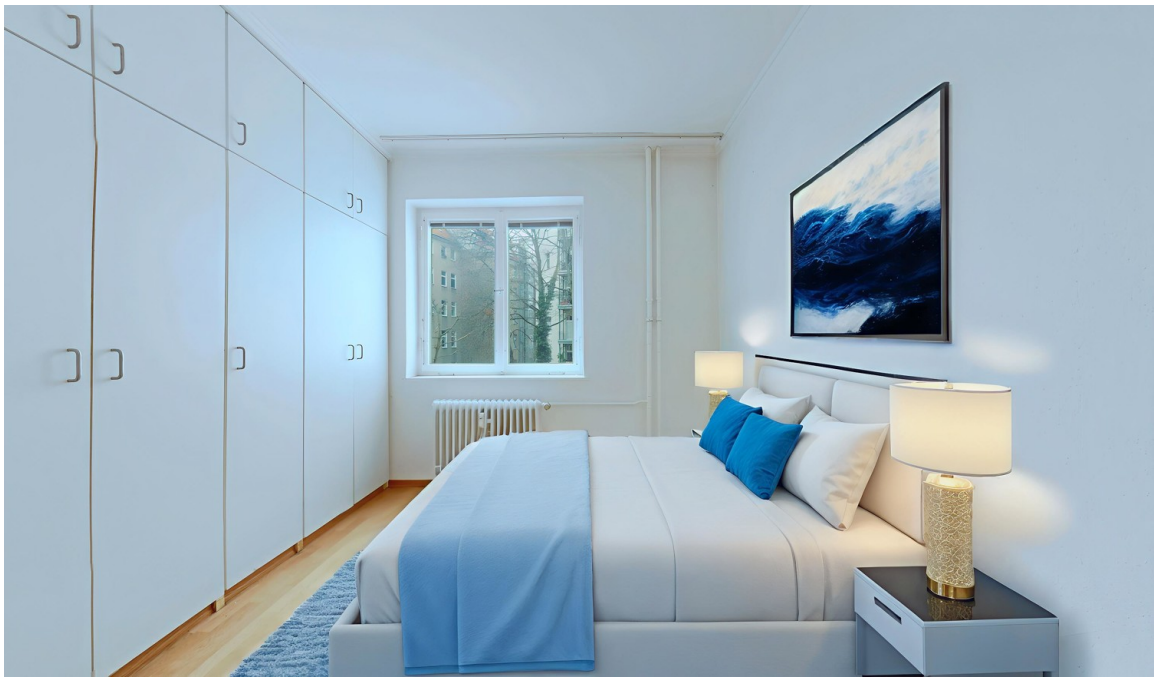
?? ???????

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ???????



??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

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 m² 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.

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

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 !

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

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

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kwh/(m²*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

??????? ????????: 25176011 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

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

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com