

Berlin – Wilmersdorf

# Modernisierte Wohnung mit starker Rendite in beliebter Lage am Preußenpark

**CODICE OGGETTO: 24176030**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 415.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 54 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## A colpo d'occhio

CODICE	24176030	Prezzo d'acquisto	415.000 EUR
OGGETTO		Appartamento	Piano
Superficie netta	ca. 54 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	1	Stato dell'immobile	Ammodernato
Vani	2	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Camere da letto	1		
Bagni	1		

CODICE OGGETTO: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.09.2028	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

CODICE OGGETTO: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



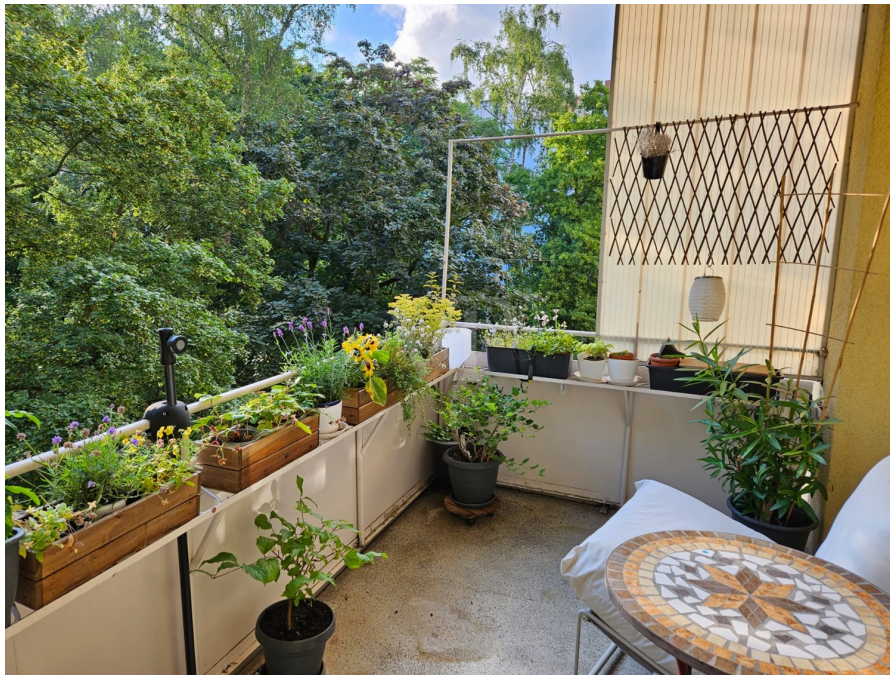
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
City-West

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

CODICE OGGETTO: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

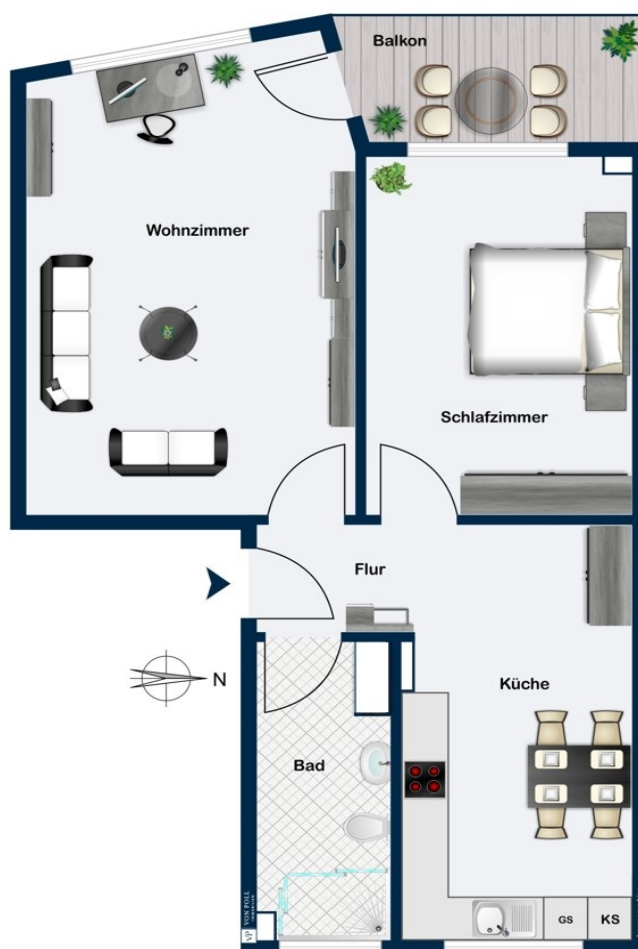


Finanzierung  
berechnen



CODICE OGGETTO: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf**

## Una prima impressione

In diesem 1968 erbauten Mehrfamilienhaus befindet sich im 1.OG diese sehr gut vermietete Eigentumswohnung. Dabei wurde sie 2019 komplett saniert und modernisiert. Von der sehenswerten vollausgestatteten Einbauküche, den gespachtelten Wänden, der neuen Elektrik, der Verlegung des Parkettbodens bis hin zum stilvoll eingerichteten Bad lässt diese Wohnung kaum Wünsche übrig. Die Küche bietet genügend Platz für einen Essbereich. Das gemütliche Schlafzimmer ist ruhig gelegen. Im großzügigen Wohnzimmer ist sogar genug Raum für einen Arbeitstisch von wo man bequem Homeoffice betreiben kann. Ein ca. 6 m<sup>2</sup> großer sonniger Balkon komplettiert den tollen Gesamteindruck. Aktuell ist die Wohnung an eine zuverlässige und pünktlich zahlende Doktorin vermietet. Durch die vereinbarte Indexmiete kann die aktuelle Nettokaltmiete von 1.104,19 € um 5% erhöht werden. Vom Wohngeld in Höhe von 353 € sind 243,73 € auf den Mieter umlegbar. Durch die ansehnliche Rendite ist die Investition in diese gut gelegene 2- Zimmer Wohnung sehr gut angelegt.

**CODICE OGGETTO: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf**

## Dettagli dei servizi

- Hochwertige Einbauküche mit Siemensgeräten
- Gespachtelte Wände
- Deckenhöhe 2,60 m in Küche, Flur und Bad, 2,75 m in Schlaf- und Wohnzimmer
- Bad mit ebenerdiger Dusche und Fenster
- Warmwassergastherme für Küche und Bad
- Balkon in Süd- u. Westausrichtung
- Keller

**CODICE OGGETTO: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf. Den Ku'damm sowie den Olivaer Platz erreicht man in wenigen Fußminuten. Der beliebte Preußenpark mit seiner gut besuchten Thai-Wiese samt traditionellem Thaisnack-Markt befindet sich unmittelbarer Nähe und ist nur ein Katzensprung von der Wohnung entfernt. 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. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen und mehrere U-Bahnlinien. Der U-Bahnhof Konstanzer Straße ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Zudem profitiert man zur Nähe der Stadtautobahn ebenfalls schnell zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODICE OGGETTO: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlino - Città-Ovest  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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