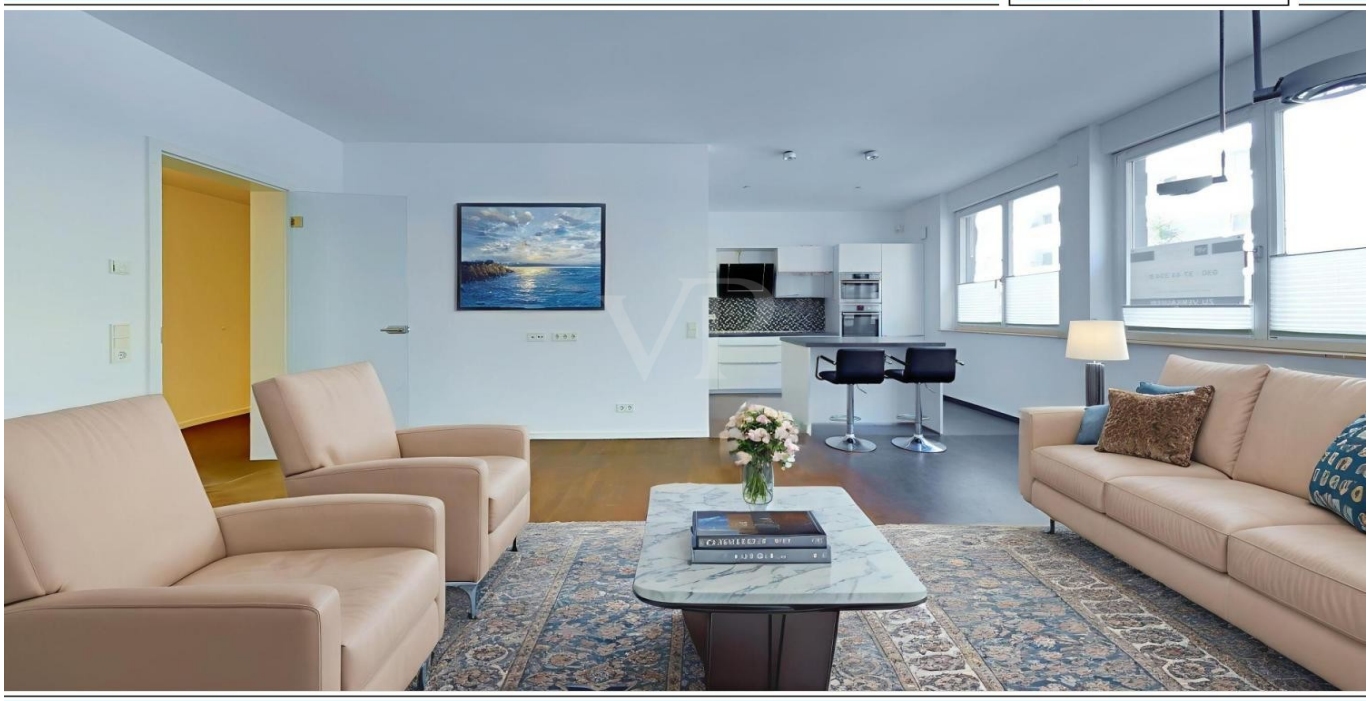
Berlin – Wilmersdorf

Moderne Familienwohnung mit eigenem Garten

Objektnummer: 25176033-1



KAUFPREIS: 890.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 112 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25176033-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25176033-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25176033-1
Wohnfläche	ca. 112 m²
Bezugsfrei ab	21.08.2025
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2014

Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25176033-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

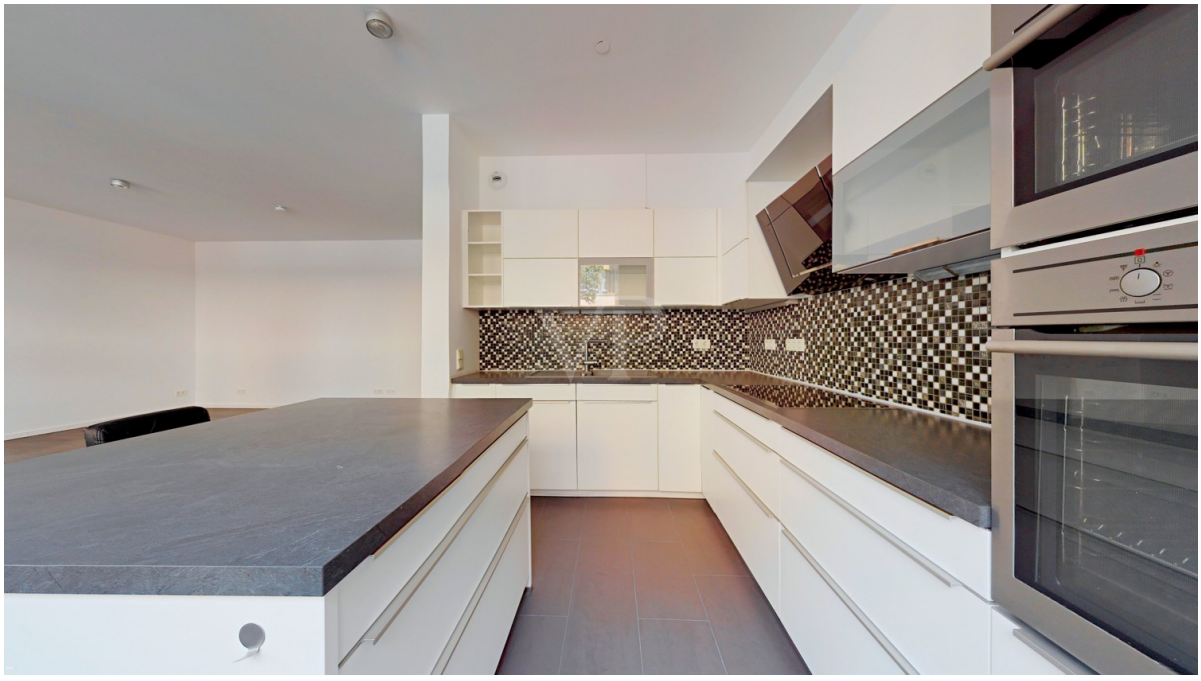
Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	76.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.02.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25176033-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25176033-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176033-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25176033-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25176033-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25176033-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25176033-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ein erster Eindruck

Drei gut geschnittene Zimmer und ein eigener Garten ganz nahe am Ludwigkirchplatz - eine Traumwohnung für die Familie.

Die offene Küche ist funktional gestaltet und in den Wohnbereich integriert, was ein Gefühl von Großzügigkeit und Offenheit vermittelt. Für höchsten Wohnkomfort sorgt die eingebaute Fußbodenheizung, die in allen Räumen für eine angenehme Wärme sorgt. Elektrische Rollläden an allen Fenstern bieten in allen Räumen Komfort und Sicherheit. Zusätzliche Sicherheit garantiert die vorhandene Alarmanlage, die zum Standard dieser hochwertig ausgestatteten Wohnung zählt.

Besonders hervorzuheben ist das en Suite Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgerüstet ist und direkt vom Hauptschlafzimmer aus zugänglich ist. Ein zweites Badezimmer steht als Gästebad zur Verfügung und ist ebenfalls mit einer Dusche ausgestattet.

Eine großzügige Gartenterrasse bietet Raum für Entspannung und Aufenthalte im Freien. Durch die Zugänge vom Kinderzimmer und Schlafzimmer wird der Außenbereich bequem erreichbar und erweitert die Wohnfläche nach draußen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der außergewöhnlichen Wohnqualität dieses Angebots.

Objektnummer: 25176033-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ausstattung und Details

- Alarmanlage
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- HWR mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer en Suite mit Badewanne und Dusche
- Gästebad mit Dusche
- Zugang zum Garten vom Kinderzimmer und Schlafzimmer
- Kellerraum

Objektnummer: 25176033-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf. Zum Ku'damm sind es nur wenige Fußminuten, der beliebte Ludwigkirchplatz liegt ebenfalls keine 50 Meter um die „Ecke“.
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 zum Ludwigkirchplatz gelegen, bietet die Wohnung eine begehrte Lage mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Trotz der urbanen Lage bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen, die zur Erholung einladen.

Objektnummer: 25176033-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 76.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Objektnummer: 25176033-1 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com