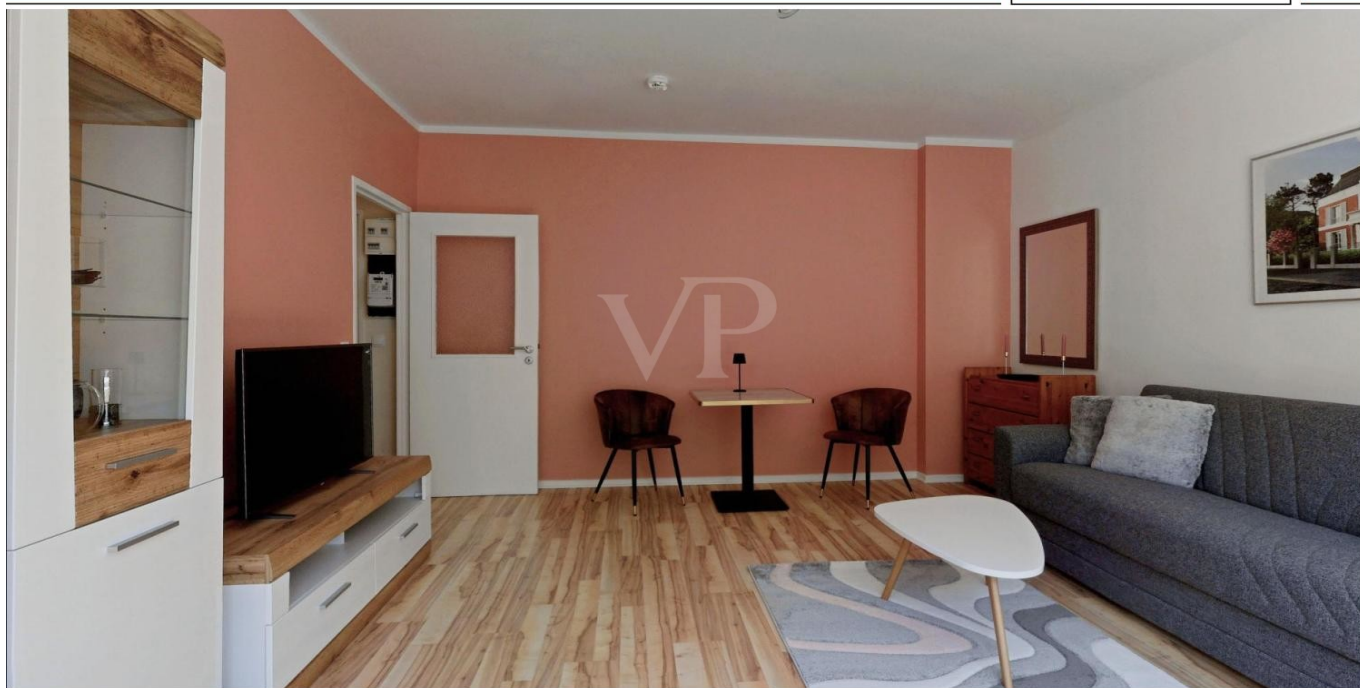


Berlin – Wilmersdorf

Charmantes City-Apartment direkt am Ludwigkirchplatz

Objektnummer: 25176010



www.von-poll.com

MIETPREIS: 979 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 35 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25176010
Wohnfläche	ca. 35 m²
Bezugsfrei ab	16.05.2025
Etage	3
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Mietpreis	979 EUR
Nebenkosten	121 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

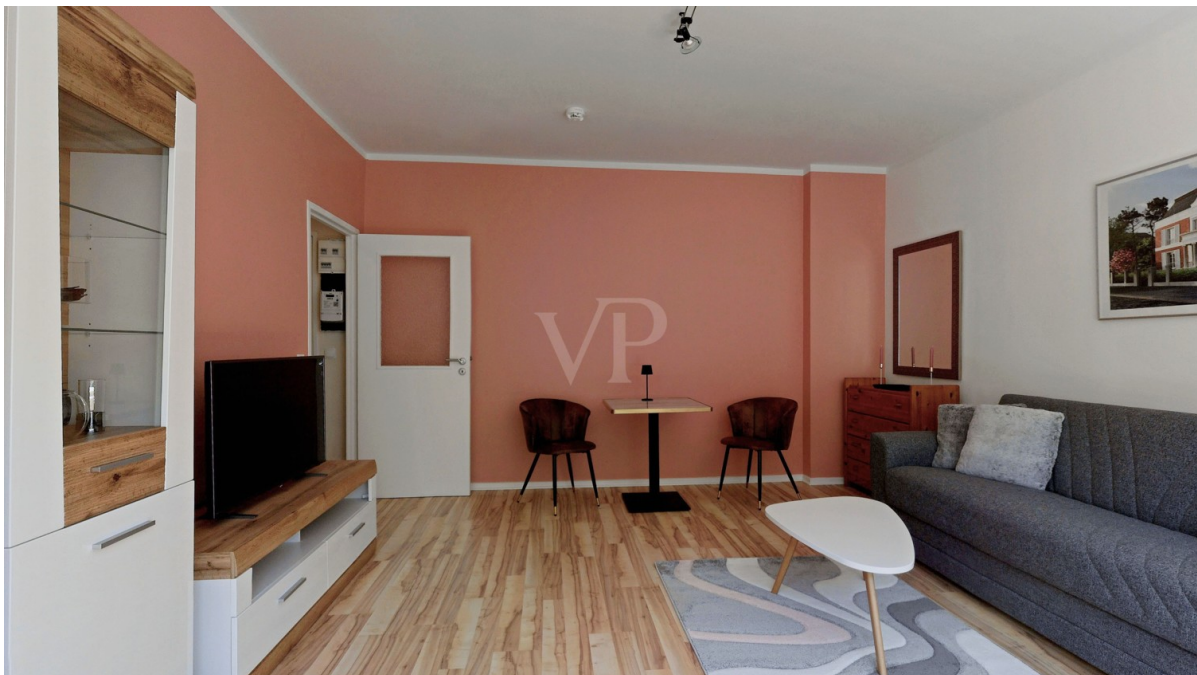
Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	139.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



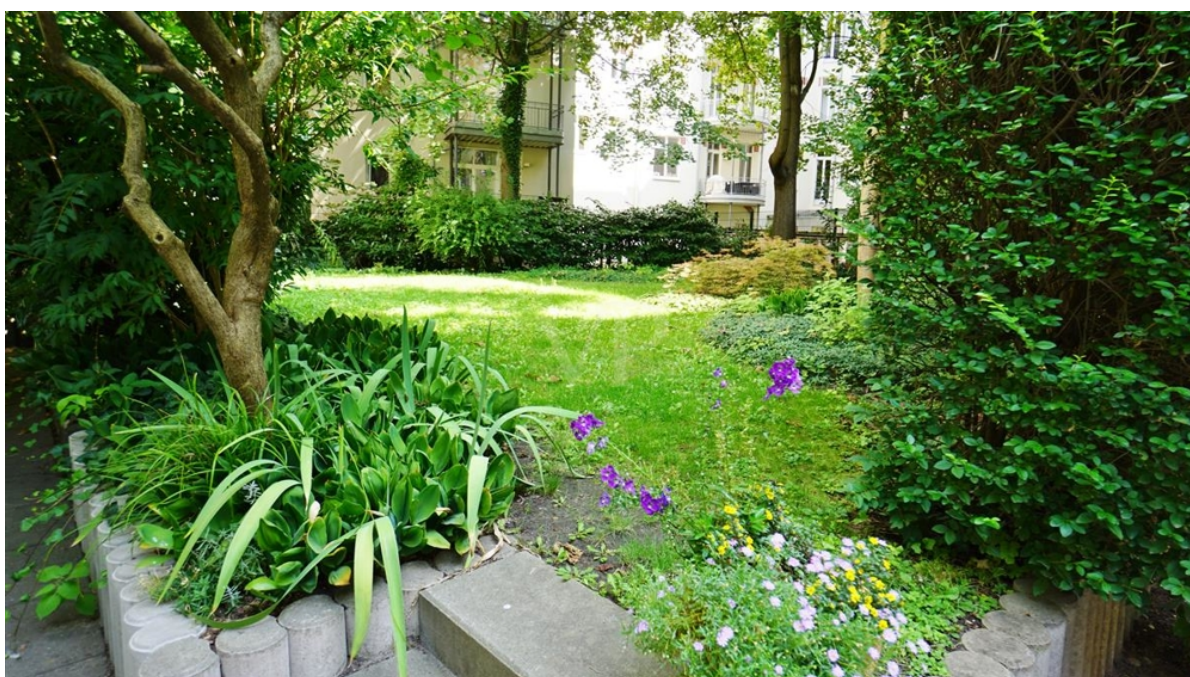
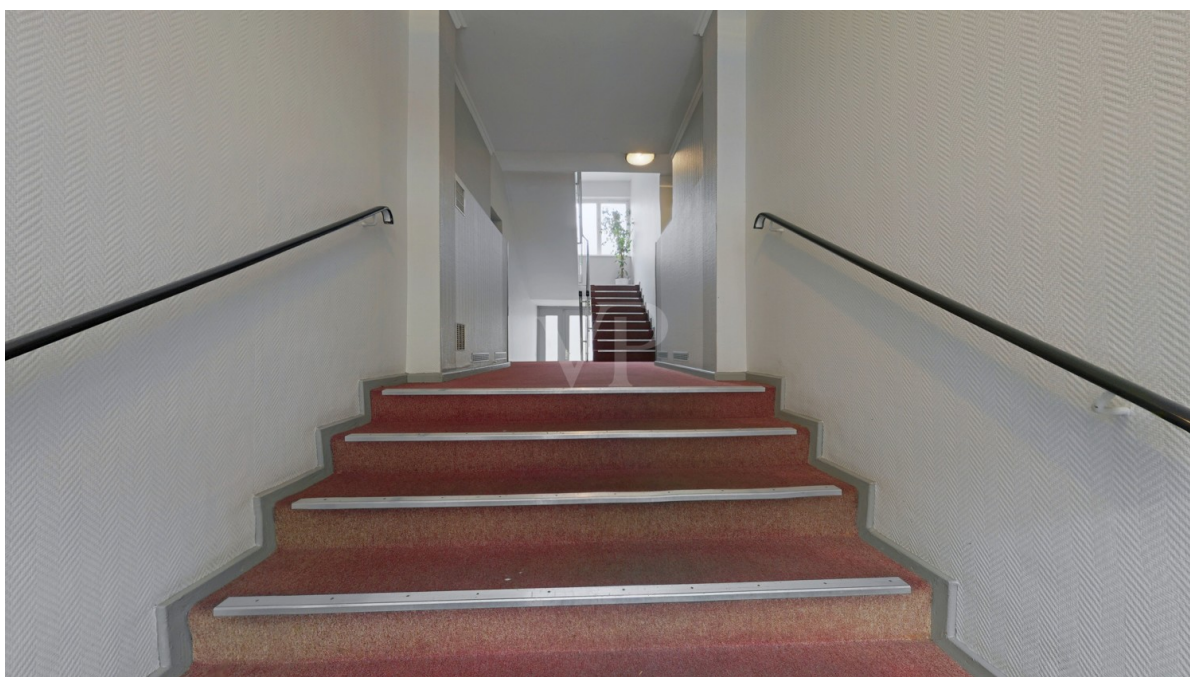
Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



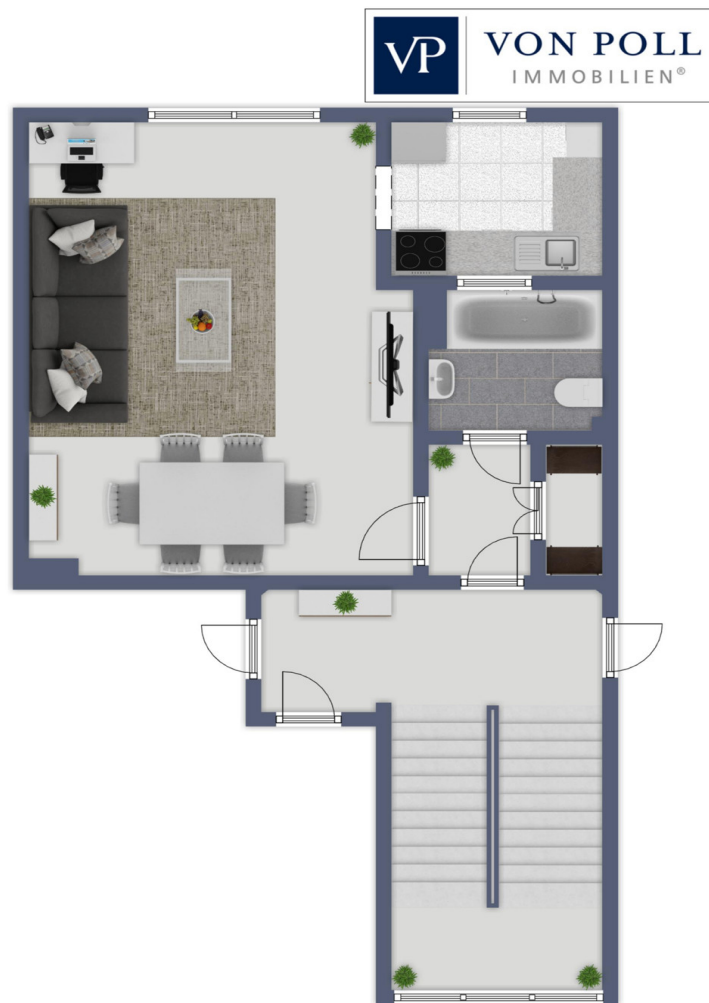
Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ein erster Eindruck

Diese gemütliche Wohnung ist gerade frisch modernisiert worden und überzeugt durch eine durchdachte Ausstattung und eine optimale Raumnutzung.

Der Wohnbereich ist in einen offenen Grundriss integriert, der sowohl Wohn- als auch Schlafmöglichkeiten bietet. Ein neues Bettsofa ermöglicht eine flexible Nutzung des Raumes, der zudem durch einen Teppich, eine Kommode sowie ein TV-Board mit Fernseher ergänzt wird. Ein Arbeitstisch bietet die Möglichkeit, in einem kompakten Umfeld zu arbeiten, während die Garderobe mit Lichtfunktion für zusätzlichen Komfort sorgt.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Einbauküche gelegt, die mit modernem Kücheninventar ausgestattet ist. Ein großer Kühlschrank sowie eine integrierte Waschmaschine bieten Funktionalität, die den alltäglichen Anforderungen gerecht wird. Zudem sind eine Kaffeemaschine und diverses Geschirr vorhanden, welche die Küche komplettieren.

Das Badezimmer ist ebenfalls modern gestaltet und verfügt über eine Badewanne. Ein Oberlicht erfüllt den Raum mit natürlichem Licht. Ein Durchlauferhitzer sorgt für stets verfügbares Warmwasser. Der Anschluss an moderne Fernwärmeheizung sorgt für gleichmäßige Raumwärme.

Die Wohnung ist voll möbliert und mit einem Internetanschluss ausgestattet, sodass die Bewohner von Beginn an über alle erforderlichen Annehmlichkeiten verfügen. Die Ausstattung und der Zustand der Immobilie wurden mit Blick auf gehobene Ansprüche gewählt, sodass keine weiteren Investitionen nötig sind, um ein bezugsfertiges Wohnklima zu gewährleisten.

Die zentrale Lage direkt am Ludwigkirchplatz bietet schnellen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten des städtischen Umfelds. Potenzielle Interessenten haben somit die Möglichkeit, in eine gepflegte Immobilie einzuziehen, die bereits alle notwendigen Einrichtungen für ein komfortables Wohnen bietet.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen.

Gesamtmiete / Monat: 1.100,00€

Möblierung : 550,00 €

Nettokaltmiete: 449,00 €

Betriebskosten: 121,00 € (62 € BK + 59 € HK)

Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ausstattung und Details

- Voll möbliert
- Einbauküche samt Kücheninventar und Waschmaschine
- Bad mit Badewanne und Oberlicht
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Garderobe
- Rollos
- Internet
- TV-Board samt Fernseher
- Kommode
- Teppich
- Arbeitstisch

Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf, direkt am Ludwigkirchplatz. Zum Ku'damm sind es nur wenige Fußminuten.

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.

Die Lage unmittelbar am Ludwigkirchplatz bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Trotz der urbanen Lage bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen, die zur Erholung einladen.

Objektnummer: 25176010 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2028.

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.

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: 25176010 - 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