

Berlin – Wilmersdorf

Lichtdurchflutete Eleganz mit Balkon direkt am Fasanenplatz

Objektnummer: 25176031-M



www.von-poll.com

MIETPREIS: 3.384 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25176031-M
Wohnfläche	ca. 144 m²
Etage	4
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 150 EUR (Miete)

Mietpreis	3.384 EUR
Nebenkosten	416 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	114.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.09.2026	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



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

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Die Immobilie



F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Diese großzügige Etagenwohnung mit ca. 144 m² Wohnfläche präsentiert sich als ansprechende Lösung für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Raum, Komfort und eine zentrale Lage legen. Die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung schaffen ideale Bedingungen für zeitgemäßes Wohnen. Die Wohnung ist voll möbliert und mit Elektrogeräten optimal ausgestattet. Weiterhin stehen die Kellerräume 26 und 27 und optional ein Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und lässt sich bequem über den Aufzug erreichen. Beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der einen angenehmen ersten Eindruck hinterlässt und ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich überzeugt durch helle Fensterfronten, die für viel Tageslicht sorgen und ein freundliches Ambiente schaffen. Highlight und Blickfänger ist im Wohnzimmer eine freistehende Marmorwand. Die Vorlage hierfür ist die Schöpfung des berühmten Architekten Mies Ludwig van der Rohe (1886 – 1969) für die Weltausstellung in Barcelona in 1929.

Die großzügige Küche grenzt direkt an den Wohnraum an und bietet genug Fläche für eine moderne Einbauküche sowie einen Essplatz. Somit ist eine komfortable Zubereitung und gemeinsames Speisen in geselliger Runde garantiert.

Mit insgesamt vier Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Raum für individuelle Wohnwünsche. Zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein Gästezimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder als Arbeitsraum im Homeoffice. Die geschickte Raumaufteilung sorgt dafür, dass jeder Rückzugsbereich ausreichend Privatsphäre genießt. Ein großzügiges Bad mit Waschmaschinenanschluss, ein Gäste-WC sowie ein weiteres Bad direkt anliegend am Gästezimmer mit einem Dampfbad ausgestattet, erfüllen sämtliche Erwartungen an komfortables Wohnen. High-Light ist ein großer Balkon zur Hofseite, der als Rückzugsort im Freien dient und Platz für Sitzgelegenheiten sowie Pflanzen bietet.

Die Wohnung wird zu einem Pauschalmietpreis in Höhe von 3.800 € einschließlich Strom, Heizung und Wasser vermietet. Der Stellplatz in der Tiefgarage steht auf Wunsch für 150 € / Monat zusätzlich zur Verfügung.

Selbstverständlich befindet sich die gesamte Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand, sodass einem sofortigen Bezug nichts im Wege steht.

Eine ausgezeichnete Infrastruktur rundet das Angebot ab. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Dank verkehrsgünstiger Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie auch dem Individualverkehr ist sowohl der Arbeitsplatz als auch das Stadtzentrum bequem erreichbar.

Diese Etagenwohnung kombiniert ausreichend Platz, funktionale Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale zu einem rundum überzeugenden Gesamtpaket.

Gerne stehen wir für eine individuelle Besichtigung zur Verfügung, um Ihnen dieses interessante Angebot persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ausstattung und Details

- guter Wohnungsschnitt mit Erker-Ausblick auf den Fasanenplatz
- Hochwertig ausgestattete Bäder
- Moderne Einbauküche
- Dampfbad
- Parkettfußboden
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf am Fasanenplatz. 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.

Die Uhlandstraße hat sich ihren guten Namen als Geschäftsstraße im Herzen von Wilmersdorf genauso wie die beliebte Güntzelstraße 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.

In der Nachbarschaft gibt es tolle Restaurants und Cafes, wie z.B. das Manzini, Bostich Steak House, Culaccino, Bistro by Athanasios und die berühmte Bar Rum Trader.

Objektnummer: 25176031-M - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 114.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25176031-M - 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