

Berlin – Wilmersdorf

Elegante Neubauwohnung mit 3 Balkonen und Tiefgarage in der City-West

???????? ??: 25176017



www.von-poll.com

???? ??: 3.050 EUR • ??: ca. 122 m² • ??: 4

??????? ???????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

??????? ?????????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25176017
???????????	ca. 122 m²
????????????? ???	19.10.2025
????????	5
????????	4
????????????? ??? ??????????	2
??????????	2
????? ?????????????	2014
????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 150 EUR (???????????)

????? ??????????	3.050 EUR
???????????? ?????????	840 EUR
?????????????	????????
?????????	????????
?????????????	
????????	WC ????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

??????? ???????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	?????	??????? ??????? ???????????	50.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	15.10.2025	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2014
????? ?????????????	????????? ??????? ?????????????		

??????? ???????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



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

??????? ???????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



???????? ??: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ???????



??????? ?????????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

Diese exklusive Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 2014 und bietet auf ca. 122 m² Wohnfläche ein außergewöhnlich komfortables Wohnerlebnis. Die hochwertige Immobilienausstattung, verteilt auf vier großzügige Zimmer, überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept sowie eine sehr gute Raumaufteilung. Die gesamte Immobilie ist in einem exzellenten Zustand und eignet sich sowohl für anspruchsvolle Paare als auch für kleine Familien, die Wert auf Komfort legen. Die Wohnung liegt in der fünften Etage und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Bereits beim Betreten vermittelt die moderne Möblierung in allen Räumen einen harmonischen Gesamteindruck. Helle Parkettböden sowie eine angenehme Fußbodenheizung sorgen in allen Wohnbereichen für ein behagliches Ambiente – sowohl an kühlen Wintertagen als auch im Sommer. Zentraler Mittelpunkt der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Hier lädt ein Ethanol-Kamin an kälteren Tagen zu entspannten Abenden ein. Durch bodentiefe Fenster wird dieser Bereich optimal mit Tageslicht versorgt.

Angrenzend zum Wohnbereich befindet sich die moderne, offen gestaltete Einbauküche. Diese ist mit sämtlichen hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet viel Stauraum. Eine komplette Küchenausstattung, inklusive Geschirr und Kochutensilien und Weinkühlschrank, ist bereits Bestandteil der Immobilie und macht einen sofortigen Einzug ohne großen Aufwand möglich. Der offene Grundriss verbindet nahtlos Küche, Ess- und Wohnbereich, was diese Immobilie besonders einladend für gesellige Runden macht. Beide Schlafzimmer punkten jeweils mit einem eigenen en suite Badezimmer. Die Bäder sind modern ausgestattet, jeweils mit bodengleichen Duschen und stilvollen Armaturen – eine ideale Lösung für Paare oder Gäste, die Wert auf Privatsphäre legen. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC, um den Ansprüchen des Alltags gerecht zu werden. Ein weiteres herausragendes Merkmal sind die insgesamt drei Balkone, die von verschiedenen Räumen aus zugänglich sind und flexible Rückzugsmöglichkeiten im Freien bieten. Sie eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der morgendlichen Kaffeepause über entspannte Stunden nach Feierabend bis hin zu sommerlichen Grillabenden mit Freunden.

Zur Ausstattung zählen zahlreiche Details, die das Wohngefühl zusätzlich steigern: elektrische Sonnenrollos, Markise, moderne Beleuchtungskonzepte und ein eigenes, separates Kellerabteil als Stauraum.

Die Wohnung ist bezugsbereit und profitiert von einer durchdachten Sicherheitsausstattung. Die Nebenkosten beinhalten

??????? ???????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

- Parkettfußboden
- Fußbodenheizung
- 3 Balkone
- Moderne offene Einbauküche
- Ethanol-Kamin
- 2 Schlafzimmer mit en suite Bädern
- Gäste-WC
- Moderne Möblierung in allen Räumen
- Moderne Küchenausstattung mit Geschirr etc.
- Weinkühlschrank
- Elektrische Sonnenrollosan allen Fenstern
- Markise am Südbalkon

??????? ???????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage von Charlottenburg-Wilmersdorf. Zum Ku'damm sind es nur wenige Fußminuten, der beliebte Ludwigkirchplatz liegt ebenfalls keine 50 Meter um die „Ecke“.

Charlottenburg-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 diese Wohnung eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Trotz der urbanen Lage bietet die Umgebung aber auch zahlreiche Grünflächen, die zur Erholung einladen.

Ebenfalls erwähnenswert ist die perfekte Anbindung an das Umland, den Wannsee und Potsdam. Es gibt auch mehrere gut erreichbare Privatflugplätze, wie z.B. Saarmund und Schönhagen.

??????? ???????: 25176017 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2025.

Endenergiebedarf beträgt 50.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

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.

??????? ?????????: 25176017 - 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