

Berlin – Wilmersdorf

# Großzügige 3-4 Zimmer Wohnung mit Blick auf den Fasanenplatz und TG-Stellplatz - barrierefrei

Objektnummer: 24176029



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

**KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

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

Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24176029
Wohnfläche	ca. 108,69 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	114.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.09.2026	Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

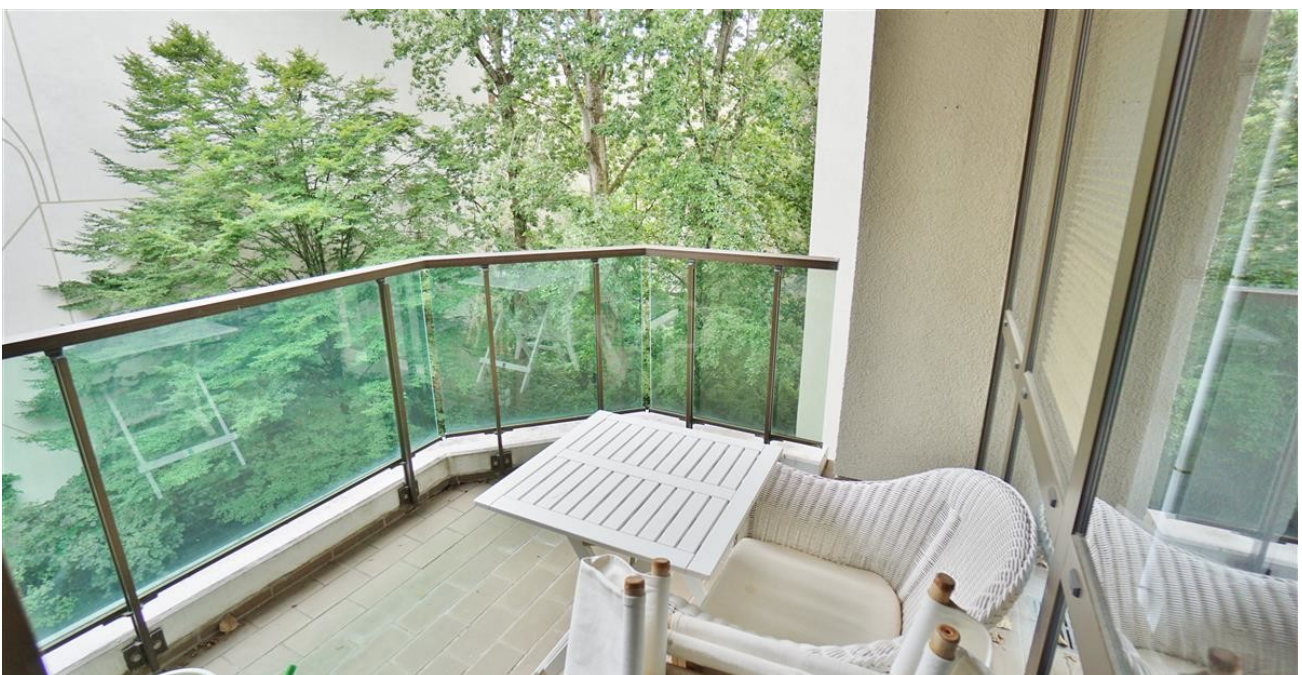
## Die Immobilie





Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

**City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24





Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Die Immobilie

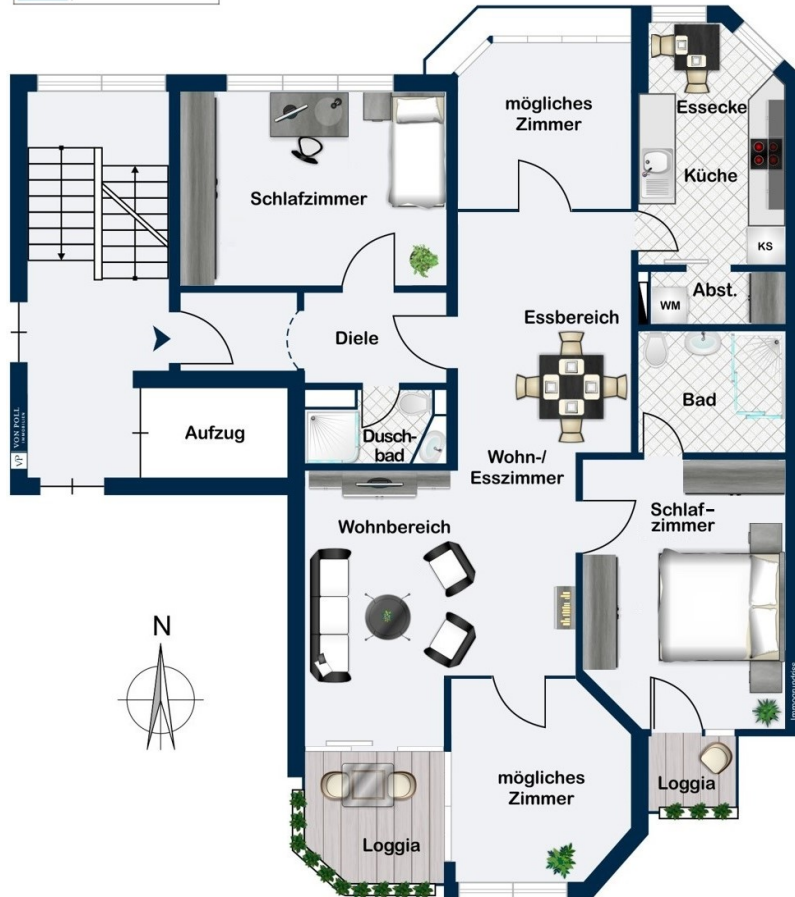


Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## 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: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Ein erster Eindruck

In diesem 1982 erbauten Mehrfamilienhaus in 1A Lage direkt am Fasanenplatz liegt diese Eigentumswohnung, die viel Potenzial bietet. Dabei gelangen Sie mit dem geräumigen Aufzug barrierefrei nicht nur auf die Wohnungsebene im 4.OG sondern auch in das Kellergeschoss sowie in die Tiefgarage. In der Diele der Wohnung angelangt befindet sich im vorderen Bereich ein Duschbad und das erste potentielle Schlafzimmer. Großzügig und loftartig wird man im riesigen Wohn- und Essbereich empfangen. Dabei kann der Grundriss auf die eigenen Bedürfnisse und Wünsche mit wenig Aufwand umgestaltet und angepasst werden. Der jetzige Essplatz mit großer Fensterfront zum Fasanenplatz kann einem vierten Zimmer weichen, sollte der zukünftige Eigentümer einen weiteren Raum benötigen. Selbst der Wohnbereich kann separiert werden. Somit können 4 sogar 5 Zimmer entstehen. Die Küche samt Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum bietet auf Grund der Größe Platz für eine gemütliche Essecke ebenfalls mit herrlicher Aussicht auf den beliebten Fasanenplatz. Vom Wohnzimmer aus betritt man die sonnige Loggia in Südausrichtung. Gleich nebenan findet sich das große Schlafzimmer vor mit einem Bad en Suite und einer weiteren kleinen Loggia. Neben einer Kellereinheit steht ein Dublexstellplatz als Sondernutzungsrecht zur Verfügung. Das gepflegte Gemeinschaftseigentum mit dem begrünten und blumenreichen Innenhof vervollständigt den guten Gesamteindruck dieses Wohnkomplexes in Premiumlage.

Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Mielegeräten, HWR + Abstellraum
- Raufasertapeten
- Deckenhöhe 2,55 m
- Einbruchssichere Tür von Biffer (4-fach Verriegelung)
- Große sowie kleine Loggia in Südausrichtung
- Duschbad
- Bad en Suite
- Zwei Schlafzimmer
- Weitere Zimmer nach Grundrissumgestaltung möglich
- Geräumiger Aufzug
- Begrünter Innenhof
- Kellereinheit
- TG-Stellplatz (Sondernutzungsrecht), unterer Duplexstellplatz



Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf mit Blick auf den Fasanenplatz. Das beliebte Butter Lindner sowie das Café Restaurant Manzini sind die ersten Anlaufstellen in dieser ruhigen Seitenstraße. Zum Ku'damm sind es nur wenige Fußminuten, der beliebte Ludwigkirchplatz liegt ebenfalls 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.

Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2026. Endenergieverbrauch beträgt 114.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.

Objektnummer: 24176029 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin – City-West  
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)