

Berlin – Wilmersdorf

Erdgeschosswohnung mit ca. 61 m² Ladengeschäft im Güntzelkiez

CODE DU BIEN: 23176030



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 640.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 55,62 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23176030	Prix d'achat	640.000 EUR
Surface habitable	ca. 55,62 m ²	Type	Rez de chaussée
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Technique de construction	massif
Année de construction	1909	Surface de plancher	ca. 117 m ²

CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	120.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.10.2027		
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

La propriété



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

CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

La propriété



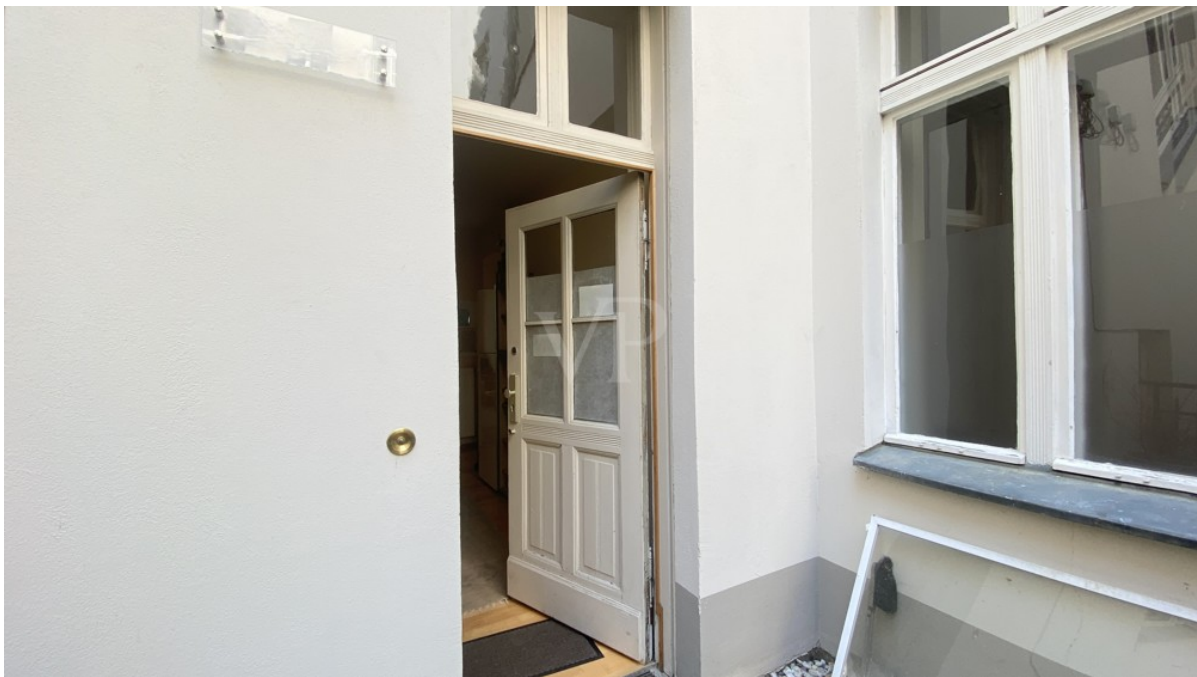
CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

www.home.von-poll.com

CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

Une première impression

Die von uns hier angebotene Immobilie vereint die Vorzüge von Wohn- und Gewerbeimmobilie perfekt. Der Laden im Erdgeschoss präsentiert sich mit seiner großen und charmanten Glasfront. Gelegen in einem bürgerlichen, 1900 erbauten Altbau. Die Immobilie umfasst insgesamt über 117 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bzw. Wohn- und Gewerbefläche. Die Räume sind ca. 3,50 Meter hoch. Es gibt ein Teileigentumsgrundbuch für die beiden zusammengelegten Gewerbeflächen, die auch einzeln genutzt werden können. Für die Wohnung im Hofbereich gibt es ein Wohnungsgrundbuch sowie einen separaten Eingang. Im vorderen Bereich des Objektes befinden sich die rund 61 Quadratmeter Gewerbefläche. Davon sind 2 Räume zur Straße gerichtet und haben jeweils eine eigene Eingangstür. Die Wohnung liegt zur Hofseite und ist mit original erhaltenem Dielenboden ausgestattet. Dieser Bereich kann bei Bedarf einzeln als Wohnung genutzt werden. Die Wohnung hat einen separaten Eingang und ist ca. 56 Quadratmeter groß. Im ursprünglichen Grundriss war es eine 1Zimmerwohnung mit geräumigem Küchenbereich. Aktuell ist ein Warmwasseranschluss vorhanden sowie WC und Abstellkammer. Zur Immobilie Laden 1 gehört außerdem ein Keller als Sondereigentum mit 28 m². Zugangsmöglichkeit direkt vom Ladenraum ist möglich. Das Sondereigentum Keller ist mit einem ähnlich großen Kellerraum im Sondernutzungsrecht verbunden und kann ebenfalls vom Kellereingang aus betreten werden. Die Immobilie eignet sich ideal für Gewerbetreibende mit Kundenkontakt, sowie Menschen die Wohnen und Arbeit verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

Détails des commodités

- ca. 3,50 Meter hohe Decken
- Stuck
- gespachtelte Wände
- Parkettfußboden
- Moderne WC's
- Teeküche mit Warmwasseranschluss
- Separate Eingänge für alle Einheiten
- Kellerräume

CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf in einer ruhigen Seitenstraße. Zum Ku'damm sind es nur wenige Minuten, der beliebte Ludwigkirchplatz liegt ebenfalls keine 500 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 unmittelbarer Nähe befinden sich 3 U-Bahnstationen

CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
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.
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.

CODE DU BIEN: 23176030 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 Berlin - City-West

E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com