

Berlin – Wilmersdorf

# Charmante Altbauwohnung zwischen Preußenpark und Ludwigkirchplatz

????????? ??????????: 24176007A



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

????? ??????????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 65 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

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

???????? ??????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

?? ??? ??????

????????? ??????????	24176007A	????? ???????	439.000 EUR
?????????????	ca. 65 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????????????? ???	03.07.2024	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
?????????	2		
????????????? ???	1	?????????	???????
?????????????		???????????????	
?????????????	1	?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1930	???????	??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

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

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

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

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

KEIN

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

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

???????? ??????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



# 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

???????? ??????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

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



???????? ??????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



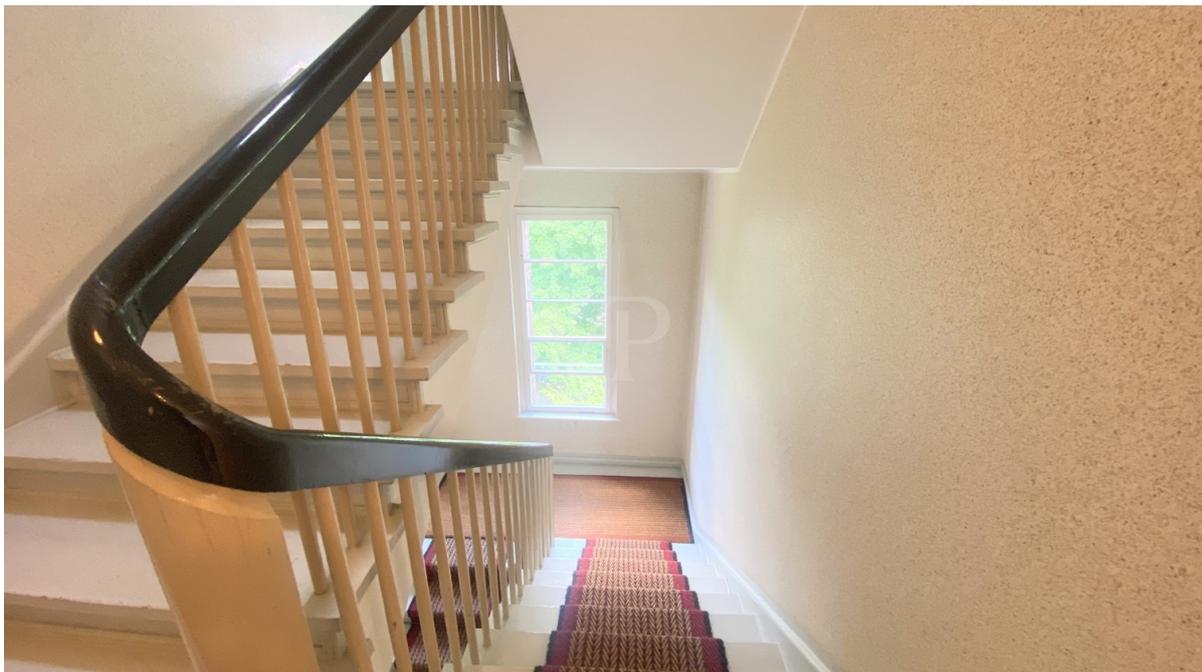
???????? ?????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



??????? ???????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

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

In diesem typischen Altbau aus den 30er Jahren liegt ganz oben im 4.Obergeschoss diese charmante 2-Zimmer Eigentumswohnung. Das Gebäude liegt im hinteren Teil der parkähnlichen Wohnanlage, abseits der ohnehin ruhigen Anliegerstraße. Besonders imponierend sind die angenehm hohen Decken, die enorm viel Licht in der Wohnung ermöglichen. Empfangen wird man im großzügigen Flur, von wo aus man alle Zimmer separat begehen kann. Ein praktischer Einbauschränk bietet Stauraum. Einen schönen Blick auf die parkähnlich angelegte Grünfläche genießt man von dem großzügigen Balkon. An der Fensterfront der beiden Zimmer sind in die Decke eingelassene Gardinenschienen vorhanden. So können die attraktiven großen Fensterflächen sehr einfach mit schmückenden Vorhängen umrahmt werden. Alle Wandflächen sind verputzt. In der Küche befindet sich eine hochwertige Einbauküche von der Firma Leicht mit Waschmaschine und Gefrierschrank sowie ein original erhaltener Terrazzofußboden. Das Badezimmer mit Badewanne und Fenster ist vor ca. 10 Jahren modernisiert worden. Die Wohnanlage ist gepflegt und präsentiert sich in einem guten Zustand. Der gepflegte und schön bepflanzte Innenhof lädt zum Verweilen ein. Hier gibt es mehrere Sitzgelegenheiten und einen schönen Spielplatz. Der Keller ist der Wohnung im Sondernutzungsrecht zugeordnet. Einen Abstellplatz für Fahrräder befindet sich auf dem Innenhof, ein Fahrradkeller im Kellerbereich. Erfolgte Sanierungen im Gemeinschaftseigentum: - Dachsanierung inkl. vollbegehrbarer Geschossdeckendämmung - Balkonsanierungen - Balkonumwehungen - Ausstattung der Treppenhäuser mit Rauchwarnmeldern - Dämmung sämtlicher Heizungsrohre - Sanierung der Trinkwasseranlage - Sanierung Kellerabgänge - Sanierung Treppenhausfenster und Vordächer - Erneuerung Sisalteppich in allen Aufgängen - Sanierung/Stilllegung der Gasversorgung - Funktechnologie für Wasser- und Heizkostenzähler - Errichtung von Fahrradabstellplätzen - Denkmalgerechte Sanierung des Kunstwerks im Eingangsbereich der Wohnanlage - Umgestaltung der Pflanzflächen

??????? ????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

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

- angenehme Deckenhöhe
- Gepflegte Holz-Kastenfenster am Balkonausgang
- Isoglas-Fenster in Bad, Küche und Zimmer 2
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Küche mit moderner Leicht Einbauküche und Waschmaschine
- Balkon
- Einbauschränk im Flur
- Fahrradstellplätze im Innenhof und im Keller
- Keller im Sondernutzungsrecht

??????? ????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

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

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

??????? ????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

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

**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.

???????? ??????????: 24176007A - 10707 Berlin – Wilmersdorf

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

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 ????????? - City-West  
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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