

Berlin – Wilmersdorf

# Provisionsfrei für den Käufer - Barrierefreies Wohnen mit eigenem Außenbereich und Eingang

VP azonosító: 2413611



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

VÉTELÁR: 475.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 57,66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Áttekintés

VP azonosító	2413611
Hasznos lakótér	ca. 57,66 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2024

Vételár	475.000 EUR
Lakás	Apartment
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végső energiafogyasztás	81.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.03.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Táv fűtés		

VP azonosító: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Az els? benyomás

Diese moderne Erdgeschosswohnung in Charlottenburg-Wilmersdorf wurde 2024 fertiggestellt und ist durch ihre komplett ebenerdige Bauweise und barrierefreie Ausstattung ideal für Menschen mit körperlichen Einschränkungen und Rollstuhlfahrer geeignet. Sie bietet auf ca. 58m<sup>2</sup> und 2 Zimmern zeitgemäßen Komfort und urbanen Lifestyle. Die Wohnung besticht durch ihr modernes Design und die hochwertige Ausstattung, die jedem Raum eine luxuriöse Note verleiht. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Eine großzügige Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet den Bewohnern die Möglichkeit, frische Luft und Sonne zu genießen. Die moderne, voll ausgestattete Küche ist leicht zugänglich und lädt zum Kochen ein, während das stilvolle Bad mit geräumiger Walk-in-Shower und modernen Armaturen Komfort und Eleganz vereint. Jeder Bereich des Apartments wurde sorgfältig gestaltet, um höchsten Wohnkomfort und modernen Luxus zu bieten. Die Wohnung verfügt über eine hervorragende Anbindung an die S-Bahn-Ringlinie und die U-Bahnlinie U3, die maximale Flexibilität und Mobilität in der Stadt ermöglichen. Durch die ebenerdige Bauweise und die barrierefreie Ausstattung ist diese Wohnung ideal für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, die dennoch nicht auf Komfort und Stil verzichten möchten.

VP azonosító: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Részletes felszereltség

- praktische Raumaufteilung
- Deckenhöhe mindestens 2,60 m
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Mehrschicht-Eichenparkett
- Obergeschosswohnungen mit Balkon
- Erdgeschosswohnung mit Terrasse
- bodentiefe Fenster an Balkonen und Terrassen
- elektrische Stoffmarkisen an den Balkonen
- energieeffiziente Holzfenster mit Mehrfachverglasung
- weiße Zimmertüren mit Holzzargen
- Wohnungseingangstüren Klasse RC 2 in Eichenoptik
- Klingel-/Gegensprechanlage mit Video
- Walk-in-Dusche mit Rainshower-System
- Badkeramik von Geberit
- Decken LED-Spots im Bad
- italienische Badfliesen aus Feinsteinzeug
- Aufzug
- Kinderspielplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung mit dem Nachbarobjekt
- optional erwerbbarer Parkplätze im Innenhof
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum mit E-Bike-Ladestation • Fassade mit Vollwärmeschutz und Kammputz
- wärme gedämmtes Flachdach mit extensiver Begrünung
- abschließbarer Müllplatz
- ein Kellerabteil pro Einheit mit Stromanschluss



VP azonosító: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Minden a helyszínr?!

Dieses Gebäude liegt im Stadtteil Wilmersdorf in Berlin. Das Gebiet zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebäuden, Restaurants, Cafés und kleinen Geschäften aus, die eine lebendige und zugleich ruhige Nachbarschaft bieten. Die Architektur in dieser Gegend ist vielfältig und reicht von Altbauten mit Stuckverzierungen bis zu modernen Wohnanlagen. Die Straße ist von Bäumen gesäumt und bietet eine angenehme Atmosphäre zum Spaziergehen. In der Nähe befinden sich mehrere Grünflächen und Parks, die zu Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren U-Bahn- und Buslinien in unmittelbarer Umgebung, die eine schnelle und bequeme Verbindung zu anderen Teilen Berlins ermöglichen. Die Umgebung ist familienfreundlich und bietet verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten und Schulen. Zudem gibt es eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen, die das Leben in dieser Gegend besonders attraktiv machen.

VP azonosító: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist C.

VP azonosító: 2413611 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)