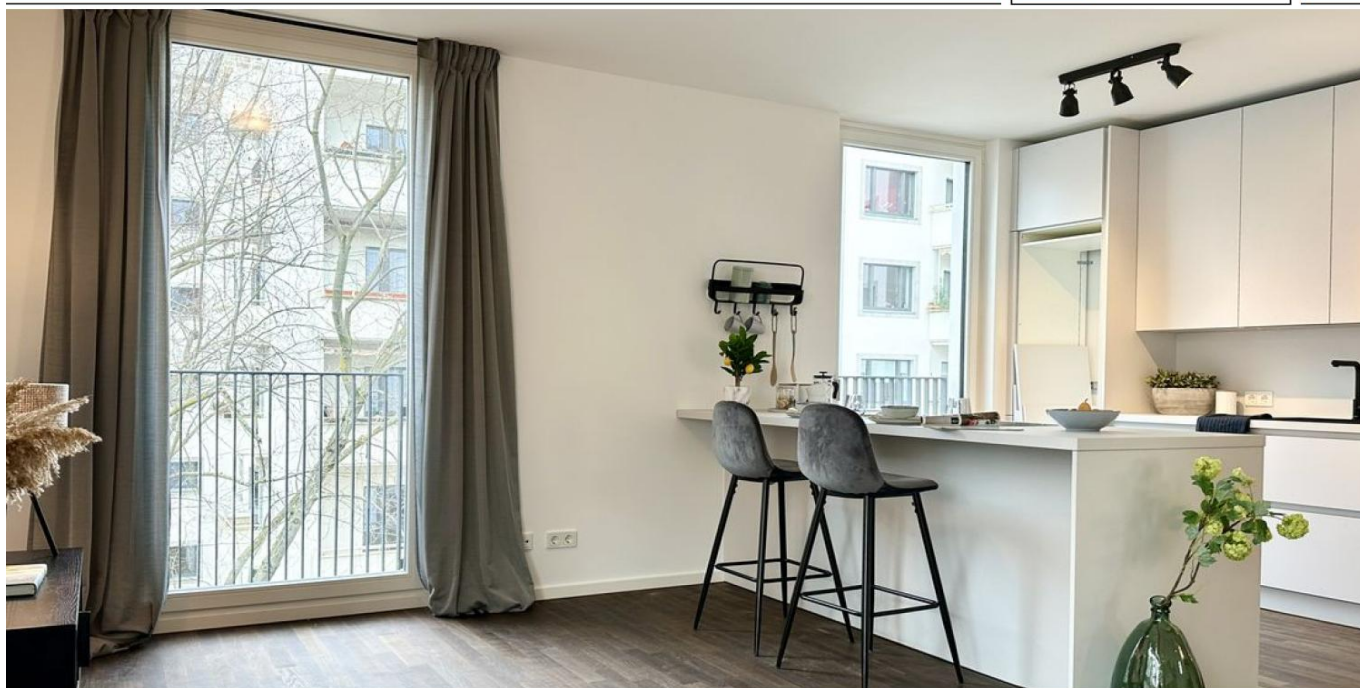


Berlin – Wilmersdorf

# Provisionsfrei für den Käufer - Luxus-Einheiten, lichtdurchflutet und perfekt proportioniert auf je ca 56m<sup>2</sup>

Property ID: 24136008



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

PURCHASE PRICE: 569.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 56,4 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 24136008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24136008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## At a glance

|                      |                         |                               |             |
|----------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------|
| Property ID          | 24136008                | Purchase Price                | 569.000 EUR |
| Living Space         | ca. 56,4 m <sup>2</sup> | Modernisation / Refurbishment | 2024        |
| Floor                | 3                       | Construction method           | Solid       |
| Rooms                | 2                       | Equipment                     | Balcony     |
| Bedrooms             | 1                       |                               |             |
| Bathrooms            | 1                       |                               |             |
| Year of construction | 2024                    |                               |             |

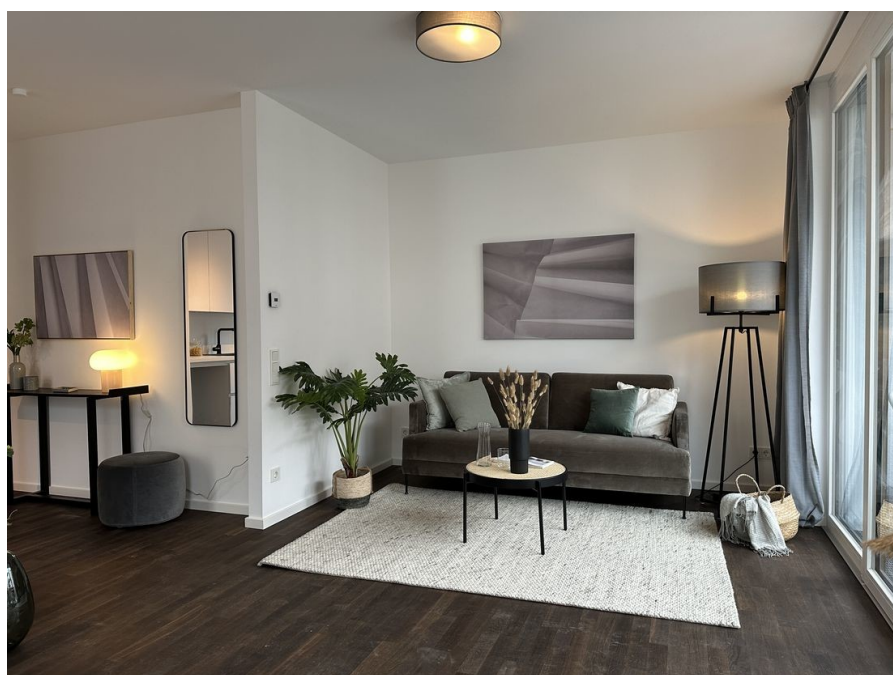
Property ID: 24136008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating  | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final energy consumption                             | 81.10 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 04.03.2034       | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 2024                           |

Property ID: 24136008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## The property





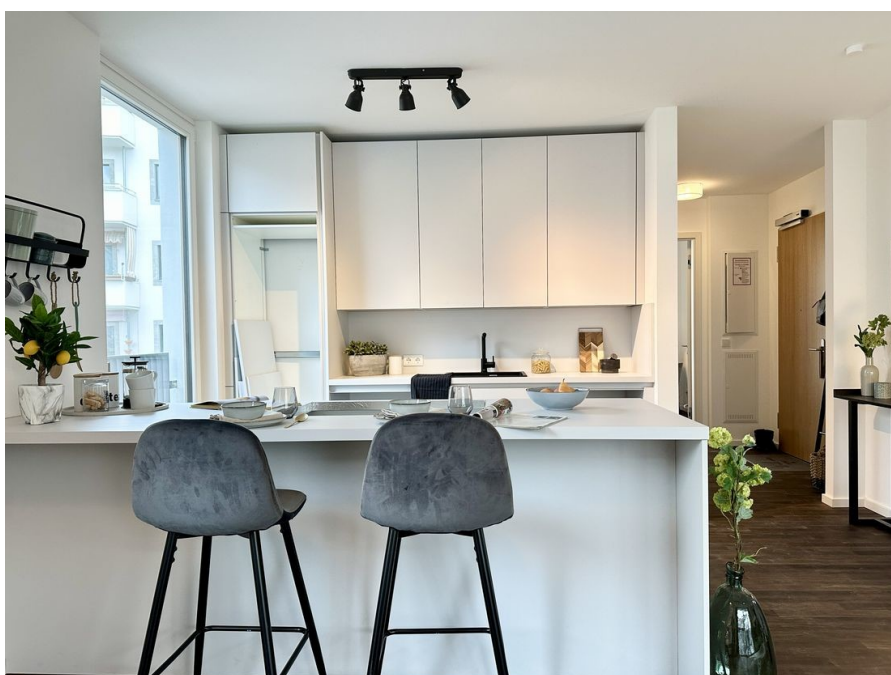
Property ID: 24136008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## The property



Property ID: 24136008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

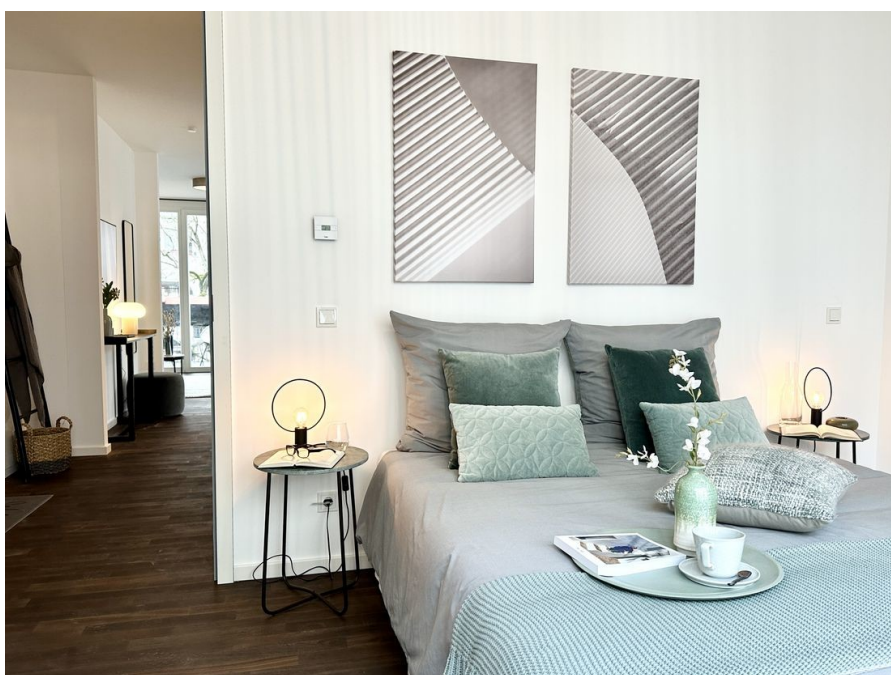
## The property





Property ID: 24136008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## The property





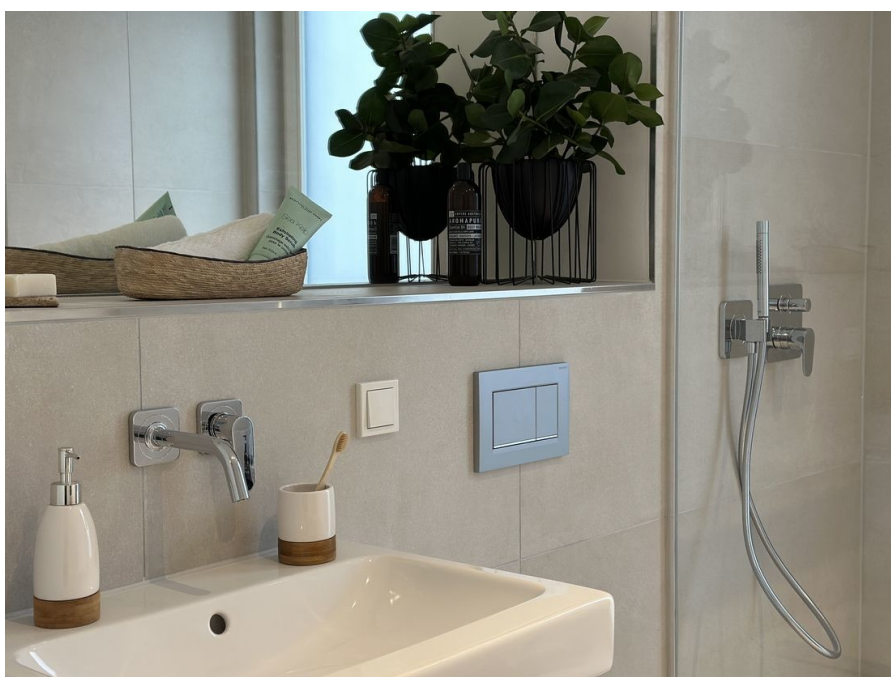
Property ID: 24136008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## The property



Property ID: 24136008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## The property

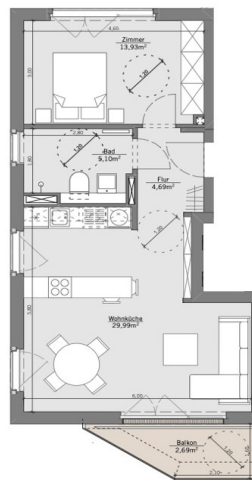


Property ID: 24136008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Floor plans

**NS50**  
Nassauische Straße 50a  
10717 Berlin

hilligarchitekten



**WE 05 Barrierefrei**  
3.OG

Wohnfläche  
+ 50% (Balkon)

M 1:100

Stand: 25.10.2023

= 53,71 m<sup>2</sup>  
= 56,40 m<sup>2</sup>

hilligarchitekten  
Thomas Hillig Architekten GmbH  
Wilmersdorf 10717 Berlin  
T +49 (0) 30 4000 4766-01 F -9  
info@hillig-architekten.de



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24136008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## A first impression

Diese moderne Neubauwohnung im begehrten Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf lässt keine Wünsche offen! Fertiggestellt 2024, bietet sie auf großzügigen 56,4 m<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, während ein Balkon einen herrlichen Ausblick und die Möglichkeit zur Entspannung im Freien bietet.

Die moderne, voll ausgestattete Küche lädt zum Kochen ein, während das stilvolle Bad mit geräumiger Walk-in-Shower und modernen Armaturen Komfort und Eleganz vereint. Jeder Bereich des Apartments ist sorgfältig gestaltet, um höchsten Wohnkomfort und modernen Luxus zu bieten.

Die Wohnung verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an die S-Bahn-Ringlinie und die U-Bahnlinie U3, die maximale Flexibilität und Mobilität in der Stadt ermöglicht.



Property ID: 24136008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24136008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## All about the location

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.

Property ID: 24136008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Other information

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.

Property ID: 24136008 - 10717 Berlin – Wilmersdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin

Tel.: +49 30 - 37 44 334 0

E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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