

Berlin – Wilmersdorf

# Modernisierte Wohnung mit starker Rendite in beliebter Lage am Preußenpark

????????? ??????????: 24176030



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

????? ?????????: 415.000 EUR • ??????????: ca. 54 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ???????: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

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

???????? ??????????: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

?? ??? ??????

|                     |                       |               |                       |
|---------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 24176030              | ????? ??????? | 415.000 EUR           |
| ????????????        | ca. 54 m <sup>2</sup> | ????????????  | ???????               |
| ???????             | 1                     | ????????????  | Käuferprovision       |
| ?????????           | 2                     |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????? ???    | 1                     |               | MwSt.) des            |
| ????????????        |                       |               | beurkundeten          |
| ????????????        | 1                     |               | Kaufpreises           |
|                     |                       | ????????      | ????????????????      |
|                     |                       |               | ????????, ?????????   |

???????? ??????????: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

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

|                    |                        |                      |                |
|--------------------|------------------------|----------------------|----------------|
| ???????????        | ?????????? ??????????? | ??????????????????   | VERBRAUCH      |
| ???????????        |                        | ???????????          |                |
| ????? ???????????? | ?????                  | ?????????            | 120.00 kWh/m²a |
| ??????????????     | 03.09.2028             | ??????????????       |                |
| ?????????????????? |                        | ??????????????       |                |
| ????????? ???      |                        | ?????????????        | D              |
|                    |                        | ??????????????       |                |
|                    |                        | ??????????????       |                |
|                    |                        | ????? ?????????????? | 1968           |
|                    |                        | ?????????? ?? ??     |                |
|                    |                        | ??????????????       |                |
|                    |                        | ??????????????????   |                |

??????? ???????: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



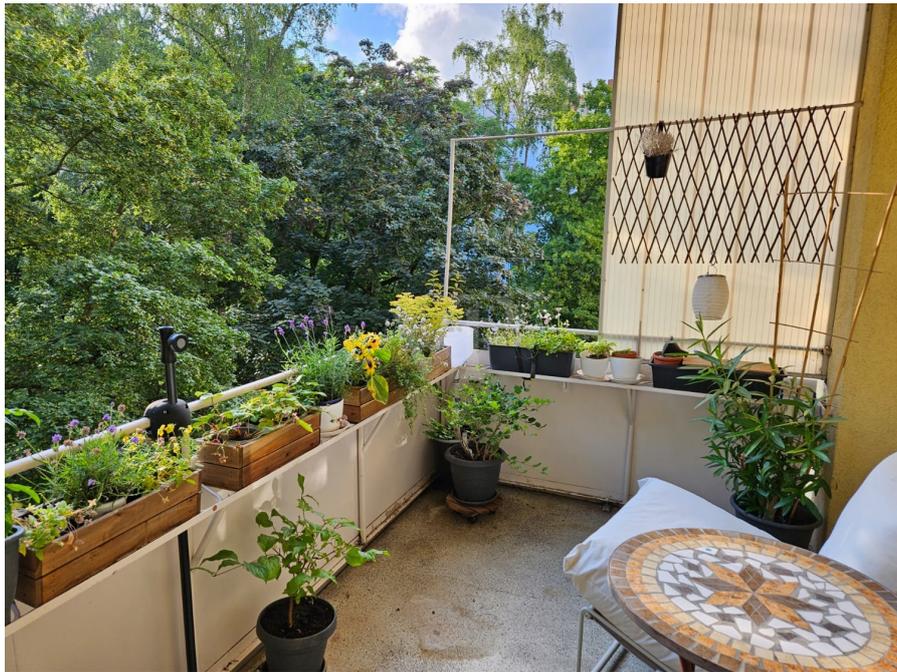
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
City-West

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

??????? ???????: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

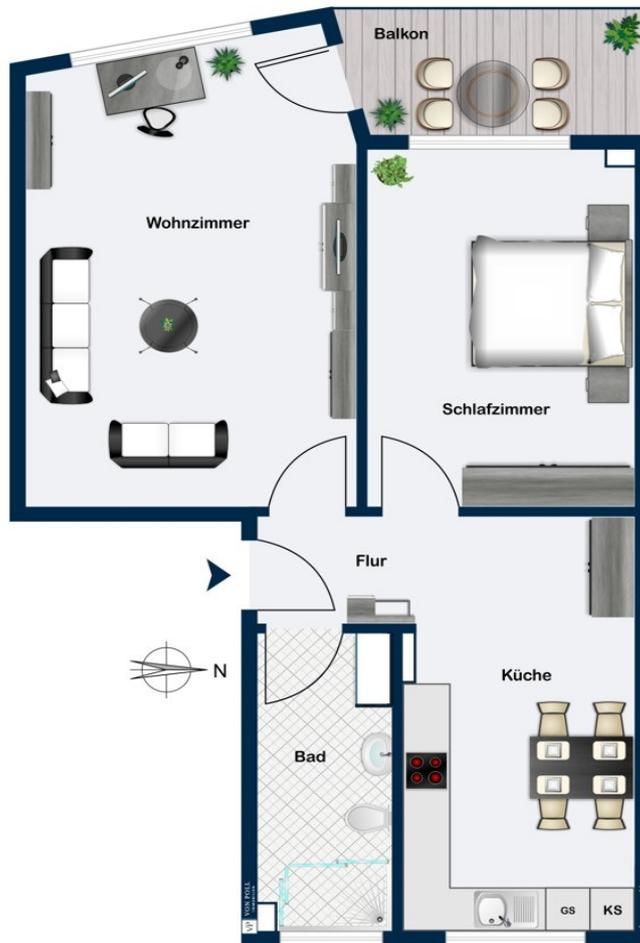


Finanzierung  
berechnen



??????? ???????: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????.

??????? ???????: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

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

In diesem 1968 erbauten Mehrfamilienhaus befindet sich im 1.OG diese sehr gut vermietete Eigentumswohnung. Dabei wurde sie 2019 komplett saniert und modernisiert. Von der sehenswerten vollausgestatteten Einbauküche, den gespachtelten Wänden, der neuen Elektrik, der Verlegung des Parkettbodens bis hin zum stilvoll eingerichteten Bad lässt diese Wohnung kaum Wünsche übrig. Die Küche bietet genügend Platz für einen Essbereich. Das gemütliche Schlafzimmer ist ruhig gelegen. Im großzügigen Wohnzimmer ist sogar genug Raum für einen Arbeitstisch von wo man bequem Homeoffice betreiben kann. Ein ca. 6 m<sup>2</sup> großer sonniger Balkon komplettiert den tollen Gesamteindruck. Aktuell ist die Wohnung an eine zuverlässige und pünktlich zahlende Doktorin vermietet. Durch die vereinbarte Indexmiete kann die aktuelle Nettokaltmiete von 1.104,19 € um 5% erhöht werden. Vom Wohngeld in Höhe von 353 € sind 243,73 € auf den Mieter umlegbar. Durch die ansehnliche Rendite ist die Investition in diese gut gelegene 2- Zimmer Wohnung sehr gut angelegt.

??????? ???????: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

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

- Hochwertige Einbauküche mit Siemensgeräten
- Gespachtelte Wände
- Deckenhöhe 2,60 m in Küche, Flur und Bad, 2,75 m in Schlaf- und Wohnzimmer
- Bad mit ebenerdiger Dusche und Fenster
- Warmwassergastherme für Küche und Bad
- Balkon in Süd- u. Westausrichtung
- Keller

??????? ???????: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

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

Die Wohnung befindet sich in zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf. Den Ku'damm sowie den Olivaer Platz erreicht man in wenigen Fußminuten. Der beliebte Preußenpark mit seiner gut besuchten Thai-Wiese samt traditionellem Thainfood-Markt befindet sich unmittelbarer Nähe und ist nur ein Katzensprung von der Wohnung entfernt. 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. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen und mehrere U-Bahnlinien. Der U-Bahnhof Konstanzer Straße ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Zudem profitiert man zur Nähe der Stadtautobahn ebenfalls schnell zu erreichen.

??????? ?????????: 24176030 - 10707 Berlin – Wilmersdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

???????? ??????????: 24176030 - 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)