



BERLIN  
BRANDENBURG  
IMMOBILIEN

Immobilienexposé  
**Tolles Dachgeschoss mit großer Terrasse mit  
Blick über den Volkspark Wilmersdorf! OHNE  
LIFT!**

Objekt-Nr.:  
190903



## Wohnung zum Kauf

Tolles Dachgeschoss mit großer Terrasse mit Blick über den Volkspark Wilmersdorf! OHNE  
LIFT!

**Kaufpreis**  
895.000 €

190903  
Objekt

132 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

4  
Zimmer

132 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.)

1989  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	895.000 €
	Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	6.780 €
	Hausgeld	471 €
<b>Käuferprovision</b>	3,57 %	

## Die Immobilie

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	132 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
	Gesamtfläche (ca.)	132 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Etage	4
	Anzahl Etagen	4
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	ab sofort
	Modernisierungen	2023

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1989
	Zustand	teil/vollsanziert
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster

## Beschreibung

- 4. OG OHNE Lift
- gepflegtes, 5-geschossiges Mehrfamilienhaus
- großer, wunderschön angelegter Park mit Spielplatz hinter dem Gebäude
- Fernwärme
- Kellerabteil

## Ausstattung

- umfassende Sanierung in 2023
- rd. 39 m<sup>2</sup> große West-Terrasse (zu 1/3 in der Wohnfläche enthalten)
- Terrassenzugang vom Wohnbereich und der Küche

- ca. 18 m<sup>2</sup> große, verglaste Süd-Loggia
- hochwertiges Laminat in allen Wohnbereichen
- großzügige Küche mit allen notwendigen Anschlüssen
- hochwertig saniertes Duschbad
- Tageslichtbad mit Wanne

## Lage

- mitten im beliebten Güntzelkiez, am weitläufigen Volkspark mit dem Fennsee
- ca. 2,5 km bzw. 2 U-Bahnstationen zum Kurfürstendamm
- optimale Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- 3 U-Bahnlinien (U3, U7, U9) und S-Bahnstation zu Fuß erreichbar
- Zufahrt zum Stadtring (A100) ca. 600 m
- umgeben von Geschäften aller Art, Restaurants, Cafés, mehreren Schulen und Ärztehäusern
- ca. 500 m zum Stadtbad Wilmersdorf
- malerische Plätze, z. B. Prager Platz und Nikolsburger Platz, nicht weit entfernt

## Sonstiges

Die Provision in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % USt.) des beurkundeten Kaufpreises ist mit notarieller Beurkundung vom Käufer an BBI Immobilien GmbH zu zahlen.

Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionsatz mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben ohne Gewähr und nach Auskunft des Eigentümers. Irrtum vorbehalten! Das Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt.

Bei einer Weitergabe an Dritte haftet der Angebotsempfänger für die Provision.

### WAS IST IHRE IMMOBILE WIRKLICH WERT?

Wir bieten eine kostenlose Einschätzung Ihrer eigenen Immobilie durch unsere Experten.

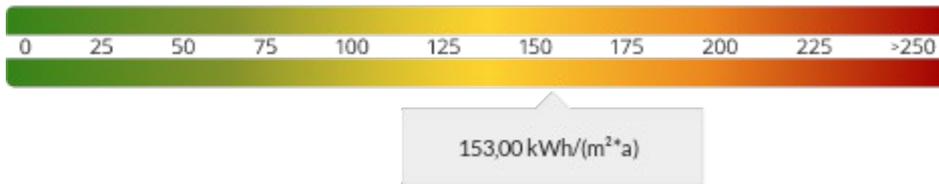
Auf Wunsch sorgen wir für einen seriösen und zeitnahen Verkauf.

Sie erreichen uns auch am Wochenende unter: 030-3277340.

Unser Büro am Kurfürstendamm ist 7 Tage in der Woche für Sie geöffnet.

Weitere interessante, sowohl provisionspflichtige als auch provisionsfreie Angebote von Bauträgern, von Eigentumswohnungen über Einfamilienhäuser und Villen (Nutzung privat und gewerblich) bis hin zu renditeträchtigen Miethäusern für Investoren finden Sie unter [www.bbi-immobilien.de](http://www.bbi-immobilien.de)

## Energieverbrauchsausweis



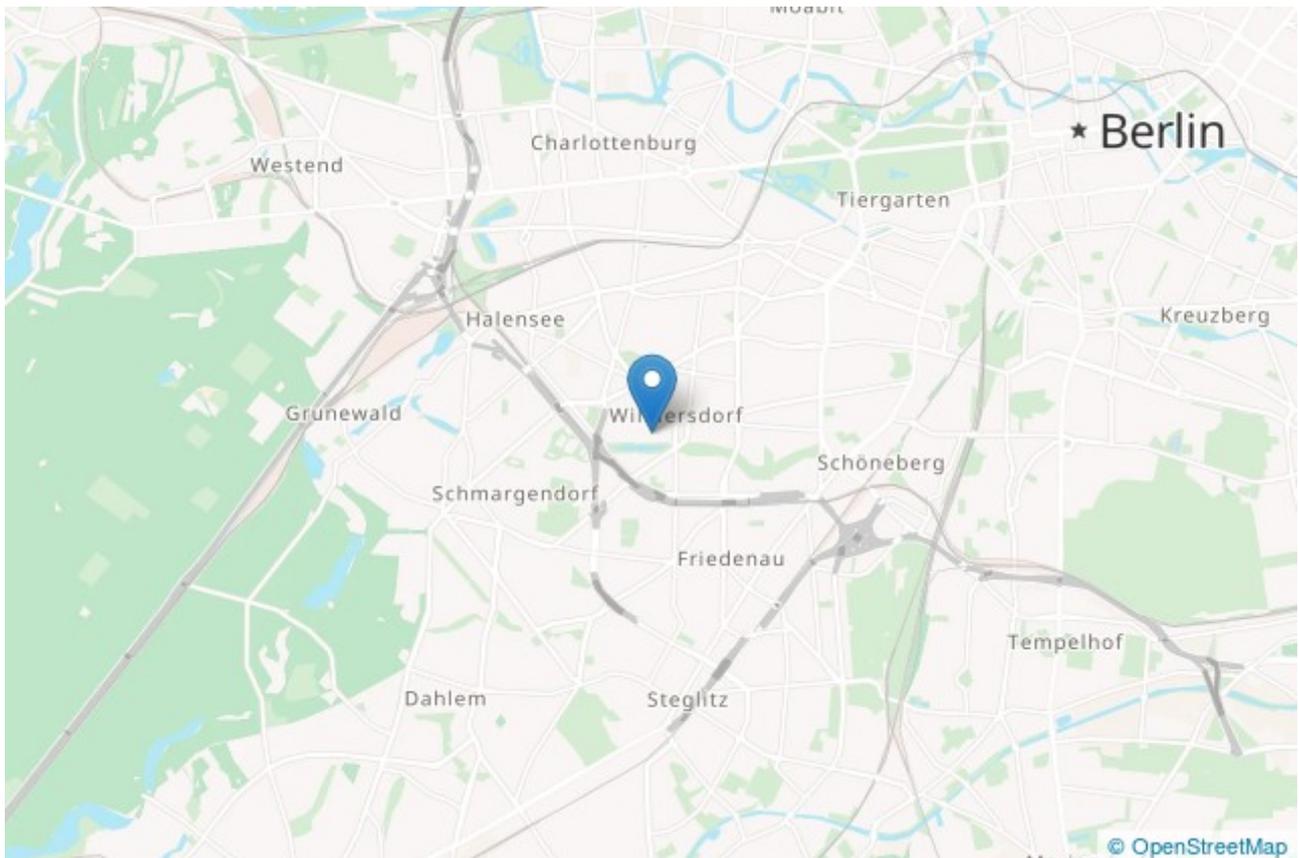
<b>Endenergieverbrauch</b>	153 kWh/(m²*a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Fernwärme
<b>Heizungsart</b>	Fernwärmeheizung
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	FERN
<b>Gültig bis</b>	28.02.2029

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Ralf Janßen
<b>Telefon</b>	+49 30 327 734 23
<b>Ort</b>	10707 Berlin
<b>E-Mail</b>	ralf.janssen@bbi-immobilien.de

## Lage und Umgebung

10713 Berlin - Wilmersdorf





Loggia (3)



Loggia (8)



Hausansicht (1)



Hausansicht (6)



Treppenhaus (2)



Dachterrasse (3)



Dachterasse (5)



Wohnen (3)



Wohnen (13)



Flur (3)



Duschbad (2)



Zimmer



Küche



Wannenbad (2)



Parkanlage (2)



Parkanlage (1)



Parkanlage (3)



Berliner Straße (5)



Berliner Straße (1)



Fennsee (1)



Entenhäuschen (1)



U-Bhf Blissestraße



Eva Lichtspiele



4. OBERGESCHOSS