



**K E N S I N G T O N**®

Finest Properties International

# Atemberaubender Altbauflair auf ca. 210 m<sup>2</sup> in der begehrten City-West nahe dem Ku'damm



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2304a	<b>Datum:</b>	21.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Ort:</b>	10707 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	3	<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Modernisiert		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	2.100.000,00 €	<b>Provision:</b>	2,68 % (inkl. d. gesetzl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
---------------	----------------	-------------------	---

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-06-06
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	E
<b>Befuerung:</b>	Oel	<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	133.00 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Miriam Karré Immobilien	<b>Name:</b>	Miriam Karré
<b>Straße:</b>	Regattastraße 100	<b>Ort:</b>	12527 Berlin
<b>Telefon:</b>	+49 30 / 257 404 81	<b>E-Mail:</b>	koepenick@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-berlin.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die imposante Wohnung liegt in einem im Jugendstil erbauten Wohngebäude aus dem Jahr 1910. Mit dem Betreten des Wohnhauses eröffnet sich ein exklusives Ambiente, welches durch hochwertige Marmorplatten im Eingangsbereich, eine schwungvolle Holzterrasse zu den oberen Etagen sowie einen gepflegten und traditionell erhaltenden Fahrstuhl untermalt wird.

Die Wohnung befindet sich im dritten Stock des Wohngebäudes. Sie überzeugt durch viel Platz mit ihren fünf weitläufigen Zimmern sowie eine helle und freundliche Atmosphäre. Das Erscheinungsbild ist geprägt von ca. 3,60 m hohen Decken, aufwendigen Stuckarbeiten, großen Schwingtüren sowie einem gänzlich charmanten Altbauflair. Auf den Erhalt des Altbaucharakters wurde höchster Wert gelegt, sodass Türen, Türklinken, Türzargen und Böden gepflegt und in Stand gesetzt wurden, sodann der Zustand es erforderte. Die Zimmer verfügen über schönes Fischgrätparkett und Parkett-Dielen. Das großflächige Vollbad ist ausgestattet mit einer ebenerdigen Eckdusche sowie einer geräumigen freistehenden Badewanne. Die fünf großzügigen Räume laden zum individuellen Gestalten ein und halten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bereit.

Zusammenfassend bietet diese Wohnung eine exklusive Wohngemeinschaft im innersten der City-West, einen einzigartigen Altbaucharme sowie diverse Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

## Lage:

---

Wilmersdorf ist ein Ortsteil im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Er grenzt im Norden an Charlottenburg, im Osten an die Ortsteile Friedenau und Schöneberg (Bezirk Tempelhof-Schöneberg), im Süden an Steglitz und Dahlem (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) und im Westen abschließend an Halensee und Schmargendorf. Aufgrund dessen bietet Wilmersdorf Nähe zu vielen umliegenden Ortsteilen, was das Erreichen jeglicher Ziele sowie das Wahrnehmen verschiedenster Angebote um ein Vielfaches vereinfacht.

Der berühmte Kurfürstendamm im Herzen der City-West ist schnell erreichbar und bietet Heimat für die exklusivsten und luxuriösesten Geschäfte sowie die atemberaubenden restaurierten Häuser aus der Vorkriegszeit. Richtung Breitscheidplatz findet man neben dem exklusiven Kaufhaus des Westens (KaDeWe) auch herkömmlich Läden sowie Marken. Die Einkaufsmöglichkeiten lassen keine Wünsche offen, denn hier können alle Bedürfnisse, auch über den alltäglichen Bedarf hinaus, gedeckt werden. Supermärkte, Bioläden, Cafés, Restaurants, Apotheken, Arztpraxen, Freizeitangebote, Fitnessstudios sowie vieles mehr durchziehen die Ortslage und sind daher unkompliziert sowie schnell erreichbar. Das Freizeit- und Kulturangebot ist vielfältig. Grund- und weiterführende Schulen sind zahlreich im Ortsteil vertreten und machen die Wohngegend insbesondere für junge und internationale Familien attraktiv.

Aufgrund der zentralen Lage ist in wenigen Fahrminuten die Autobahnauffahrt zur Berliner Stadtautobahn A100 erreicht, welche die Verbindung stadtauswärts zum Berliner Ring (Bundesautobahn A10) herstellt. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch diverse U-Bahnstationen (U3, U7, U9) sowie Bushaltestellen (Buslinien 101, 143 und N43) gegeben.

Restaurants, Szenekneipen, Kultur, Shopping, Freizeitgestaltung, Familie, Business – hier ist alles um die Ecke, sogar der Wochenmarkt. Nicht umsonst stellt Wilmersdorf eine der attraktivsten sowie begehrtesten Wohngegenden Berlins dar. Das Erscheinungsbild ist geprägt von gepflegten Bauten verschiedener Epochen und lädt daher täglich zum

Genießen sowie Erkunden der schönsten Architektur bei einem Spaziergang durch die Nachbarschaft ein.

## Ausstattung:

---

### AUFTEILUNG

- Diele
- Küche
- Vorratsraum
- Gäste WC
- Vollbad
- 4 Zimmer
- Balkon

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,38 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellen Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---