



Charmante Altbauwohnung am Bundesplatz

zwischen Friedenau & KuDamm - schnell zur HDK und Steglitz

Wohnung in Berlin - Wilmersdorf
Weimarische Str. 27 · 10715 Berlin



**EINBAU-
KÜCHE**



STUCK



PARKETT



**HOHE
DECKE**

Berlin Projekt Borchert
Friedrichstraße 171
10117 Berlin

Telefon: 030 28 04 55 17
Telefax: 030 28 04 55 18

E-Mail: post@berlin-projekt.de

Berlin Projekt Borchert
Immobilien-gesellschaft mbH

Register: HRB 160 995B (AG Charlottenburg)
USt-IdNr: DE29 655 4971

Web: www.berlin-projekt.de





Charmante Altbauwohnung am Bundesplatz

zwischen Friedenau & KuDamm - schnell zur HDK und Steglitz

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Preisübersicht - Einnahmen / Ausgaben

Kaufpreis	295.000 EUR
Preis pro m²	5.669,81 EUR
Quadratmeterpreis bezogen auf	Wohnfläche
Wohngeld	226,00 EUR

Das Angebot ist für den Käufer provisionspflichtig. Die Maklercourtage beträgt 10.531,50 €, dies entspricht 3,57% vom Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von 19% und ist mit notariellem Kaufvertragsabschluss verdient und sofort zur Zahlung an BerlinProjektBorchert fällig.

Gebäude

Etagen:	5
Baujahr:	1900
Zustand:	Altbau
Verkaufsstandard Wohnung:	IST-Zustand
Anzahl der Baukörper:	1
Lage im Objekt:	Seitenflügel
Vorderhaus:	✓
Seitenflügel:	1

Objektdetails

Objektart:	Wohnung
Etage:	4
Keller:	✓

Flächen/ Zimmer

Zimmer:	2
Wohnfläche:	52,03 m²
Gesamtfläche:	52,03 m²

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus der Jahrhundertwende. Das Gebäude liegt in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Berliner Stadtteil Wilmersdorf, unweit des Volksparks Wilmersdorf sowie des KuDammes.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, eine Küche mit Einbauküche und Essplatz sowie ein innenliegendes Wannenbad. Durch die clevere Grundrissgestaltung eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder als Zweitwohnsitz in zentraler Lage.

Im Juni 2025 wurden sämtliche alten Doppelkassenfenster gegen moderne Fenster ausgetauscht. Dies verbessert sowohl die Energieeffizienz als auch den Schallschutz der Wohnung spürbar.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Die Wohnung ist bezugsfrei und kann kurzfristig übernommen werden. Individuelle Besichtigungstermine nach Absprache.

Lage

Das Grundstück befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Berlin-Wilmersdorf, unweit des Volksparks Wilmersdorf.

Die Weimarische Straße ist eine gepflegte Wohnstraße mit klassischer Altbaubebauung und angenehmem Kiezflair. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: U-Bahn-Stationen wie Güntzelstraße, Berliner Straße oder Hohenzollernplatz sowie mehrere Buslinien sind bequem erreichbar. Auch die Stadtautobahn A100 liegt nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine zügige Verbindung in alle Berliner Stadtteile.

Der Kurfürstendamm, die Technische Universität Berlin (TU) sowie das Universitätsklinikum Charité – Campus Benjamin Franklin (ehemals HDK) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ebenso gut angebunden sind die angrenzenden Stadtteile Friedenau sowie die Einkaufsmeile Schloßstraße in Steglitz mit einem umfangreichen Angebot an Geschäften, Dienstleistern und Gastronomie.

Die Lage verbindet zentrales Wohnen mit hoher Lebensqualität in einem etablierten Berliner Wohnbezirk.

Lage



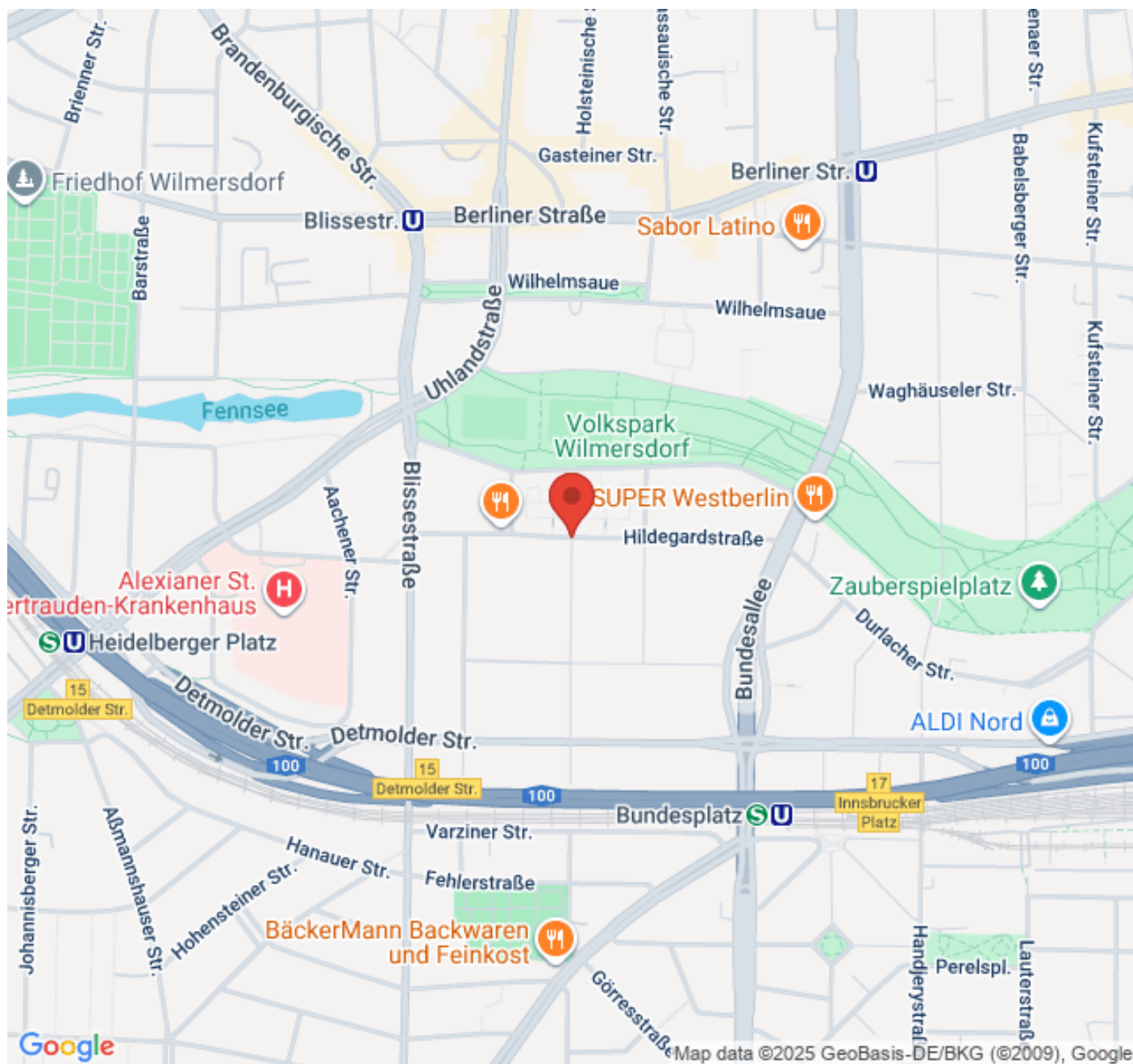
585 m
Bundesplatz



410 m
Bundesplatz



3.06 km
Ku'Damm



BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Ausstattung

Die angebotene Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss des Seitenflügels eines gepflegten Altbaus in der Weimarischen Straße in Berlin-Wilmersdorf. Sie verfügt über zwei Zimmer, eine große Küche mit Platz für einen Esstisch, ein innenliegendes Wannenbad. Das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer sind durch ihre großen Fenster zum Innenhof sehr hell und ruhig gelegen.

Die Raumaufteilung lässt sich flexibel gestalten – die Küche ist groß genug, um einen separaten Essbereich zu halten. Hier gibt es auch Zugang zum Abstellraum (ehemalige Speisekammer). Die Wohnung ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist.

Im Flur wurde eine Bodenoberfläche aus Kork verlegt, in Wohn- und Schlafzimmer liegt jeweils Teppichboden. In allen drei Räumen wird der original Dielenboden unter dem aktuellen Belag vermutet – ein Rückbau ist nach Begutachtung potenziell möglich.

Im Juni 2025 wurden sämtliche alten Doppelkastenfenster gegen moderne Fenster ausgetauscht. Dadurch verbessern sich sowohl der Schallschutz als auch die energetische Qualität der Räume.

Der beigefügte Grundriss zeigt ein Möblierungsbeispiel zur Veranschaulichung der Raumproportionen.

Küche

Einbauküche:



Fussboden

Holz/Dielen:



Parkett:



Fliesen:



Ausstattungsmerkmale

Deckenhöhe über 250 cm:



Gegensprechanlage:



BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Ausstattungsmerkmale

Kabel-TV:



Stuck:



BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH

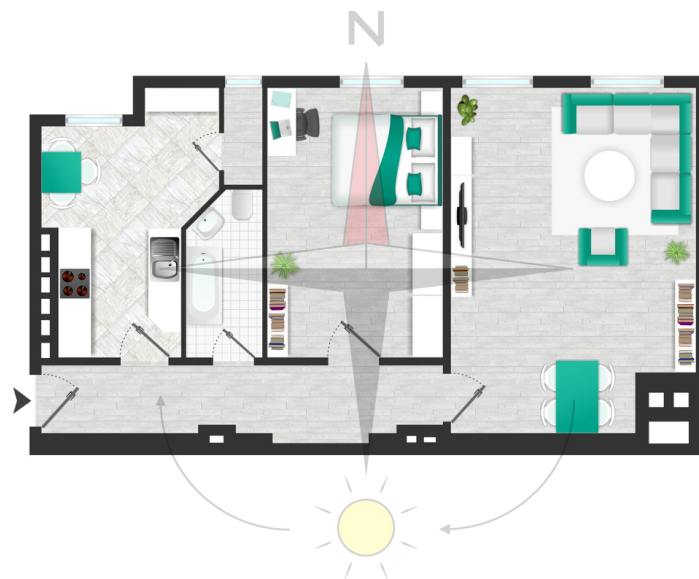
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Sämtliche Angaben in diesem Exposé stellen den Objekt- und Informationsstand zum Zeitpunkt der Exposéerstellung dar. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere für die Haftung von genauen Maßangaben bspw. in Grundrissen, Angaben zur Bausubstanz und vor allem die Qualität oder Güte weiterer Bestandteile des Immobilienangebots wird ausdrücklich Abstand genommen.

Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot. Alle Angaben in dem Exposé beruhen auf Angaben Dritter u.a. Bauträger, Verkäufer, Eigentümer, Mieter, Verwaltungen, Behörden etc..

Alle Angaben sind von uns mit größtmöglicher Sorgfalt zusammen gestellt worden. Planungsauskünfte sind vom jeweiligen Erwerber eigenständig zu prüfen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben stehen wir jedoch nicht ein. Rechtsverbindlich sind ausschließlich notarielle Kaufverträge samt Anlagen. Der Zwischenverkauf oder die Veränderung des Angebots sind ausdrücklich vorbehalten.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen weisen wir darauf hin, dass die Möglichkeiten zur Eigennutzung einer Wohneinheit vom Erwerber selbst zu prüfen ist, ggf. unter Zuziehung fachlicher Beratung, und dass die Aussagen diese Prüfung nicht ersetzen.



WE30: 2 Zimmer auf 52,03 qm, 4. Obergeschoss im Seitenflügel

GW



WS27-WE30-01.jpg



WS27-WE30-03.jpg



BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de











BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de



BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Haftungsausschluss:

Wir sind bemüht, die vorstehenden Informationen zum Objekt so genau wie möglich zusammenzustellen. Wir weisen Sie dennoch darauf hin, dass alle Angaben zum Objekt von unseren Auftraggebern stammen und wir für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben keine Gewähr übernehmen. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Irrtum, Zwischenverkauf und Druckfehler vorbehalten. Stand 04.2012

Liability disclaimer:

We have endeavored to compile the above information on the property as accurately as possible. We wish to point out, however, that all information on the property was provided by our clients, thus we accept no responsibility for the completeness, correctness and timeliness of the information provided herein. This expose does not constitute a legally binding offer. Subject to errors, sale of the property in the meantime, and typos. Last revision: 04/2012

Provisionshinweis:

Sofern nicht anderweitig ausgewiesen, verstehen sich unsere Objektangebote für den Käufer bzw. für den Mieter grundsätzlich als provisionspflichtig. Die Provision (Maklercourtage) beträgt für Vermietung zwei Nettokaltmieten und ist fällig zur Mietvertragsunterschrift. Die Provision für Kaufobjekte beträgt sechs Prozent vom Kaufpreis und ist fällig und zahlbar seitens des Käufers mit notariellem Kaufvertragsabschluss. Die vorgenannten Provisionen verstehen sich zzgl. der jeweils aktuell gültigen MwSt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir unter Umständen bei einigen Objekten oder Aufträgen möglicherweise auch eine Vermarktungsvergütung vom Verkäufer erhalten (Doppeltätigkeit).

Für die Weitergabe unserer Angebote ohne unsere Zustimmung haften Sie für den oben genannten Provisionsanspruch jeweils in voller Höhe. Der Provisionsanspruch ist verdient und fällig sobald ein Vertrag zustande kommt, auch dann, wenn wir nicht am Vertragsabschluss mitgewirkt haben.

Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie oder Dritte sich aufgrund der bereit gestellten Informationen mit uns oder mit dem Eigentümer in Verbindung setzen. Die Provision ist auch verdient bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das in Zusammenhang mit diesem Angebot steht. Das angebotene Objekt gilt als provisionspflichtig nachgewiesen, wenn nicht unverzüglich schriftlich, unter Beifügung des entsprechenden Nachweises, ein begründeter Widerspruch bei uns eingeht.

Urheberrecht:

Das Layout unserer Homepage, die verwendeten Grafiken sowie unsere verfassten Texte und Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Die Seiten dürfen nur zum privaten Gebrauch vervielfältigt werden. Änderungen und Vervielfältigungen unserer Inhalte, außerhalb des privaten Gebrauchs, dürfen nicht ohne unsere schriftliche Genehmigung vorgenommen oder verbreitet werden. Die vorstehenden Hinweise gelten nicht nur für unsere gedanklichen Verfassungen in Wort und Schrift, sondern insbesondere auch für Bild- und Fotomaterial. Nicht genehmigte Verwendung oder Vervielfältigungen werden anwaltlich verfolgt.

Weiter bleiben alle Rechte für von uns erstelltes Fotomaterial, das während eines Besichtigungs-, Einwertungs- oder Vermarktungsauftrags sowie sonstige Begehungen aufgenommen wurde, uneingeschränkt unser Eigentum bzw. das Eigentum des jeweiligen Fotografen. Alle Rechte bleiben BerlinProjektBorchert oder dem jeweiligen Fotografen vorbehalten. Die gleiche Regelungen gelten für erstellte Grundrisse, Grafiken, Werbematerial und sonstige Illustrationen sowie Konzepte, Berechnungen und Exposés, die von BerlinProjektBorchert hergestellt, erstellt oder beauftragt wurden. Weitere Verwendungen und Veröffentlichungen des Fotomaterials sowie anderes Material bleibt dem jeweiligen Eigentümer offen.

Kartenmaterial

Berlin Projekt Borchert verwendet in allen PDFs das Kartenmaterial von Google Inc. und dessen Datenlieferanten. Die Einbindung des Kartenmaterials erfolgt unter den Richtlinien der Google Maps API. Alle Karten werden stets über die Google Maps API erstellt.

Herausgeber

Die Firmierung Berlin Projekt bzw. Berlin Projekt Borchert als Herausgeber des Exposés und des Internetauftritt unter www.berlin-projekt.de ist BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH, Friedrichstraße 171 in 10117 Berlin (Telefon 030/28045517 – Telefax 030/28045518 – mail@berlin-projekt.de) eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 160 995 B mit der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE29 655 4971 beim Bundeszentralamt für Steuern. Gewerbeerlaubnis gemäß §34c GewO erteilt vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Hohenzollerndamm 174-177 in 10713 Berlin.

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de