

Berlin – Schöneberg

# Modernisiert und saniert - Citywohnung auf oberster Etage nahe Akazienkiez

Objektnummer: 24176018EK



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

**KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24176018EK - 10827 Berlin – Schöneberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24176018EK - 10827 Berlin – Schöneberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24176018EK
Wohnfläche	ca. 80,2 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	485.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24176018EK - 10827 Berlin – Schöneberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie- verbrauch	153.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.02.2028		
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24176018EK - 10827 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176018EK - 10827 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

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

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24



Objektnummer: 24176018EK - 10827 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176018EK - 10827 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie





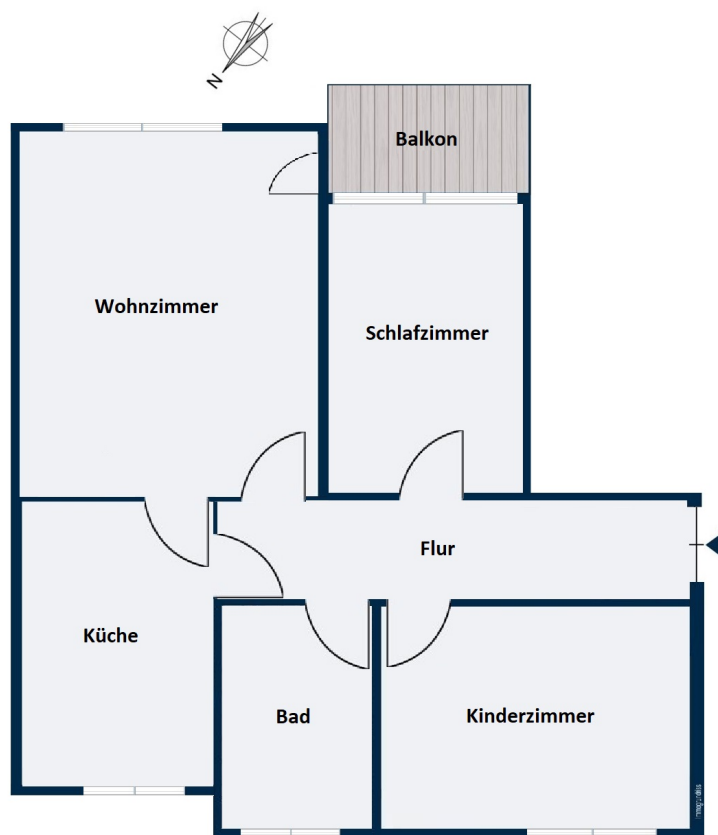
Objektnummer: 24176018EK - 10827 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176018EK - 10827 Berlin – Schöneberg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24176018EK - 10827 Berlin – Schöneberg

## Ein erster Eindruck

Dieses 1969/1970 erbaute Mehrfamilienhaus liegt mitten im beliebten und familienfreundlichen Schöneberg und besticht durch einen schönen Blick von der im 4.OG liegenden Wohnung. Über ein paar Treppenstufen erreicht man den auf der Wohnungsebene haltenden Aufzug. Vom Flur aus, welcher Platz für eine Garderobe bietet, sind alle Räume separat begehbar. Zum ruhigen Innenhof liegt sowohl das gemütliche Schlafzimmer als auch der großzügige Wohnbereich samt geräumigen Sonnenbalkon. Von hier aus genießt man einen tollen Weitblick bis hin zum "Gasometer", welcher mittlerweile zu einem EUREF-Campus umgebaut wurde mit dem Konzept Energie, Mobilität und Nachhaltigkeit zu erforschen. Das 3. Zimmer aktuell genutzt als Kinderzimmer liegt straßenseitig und bietet enorm viel Platz. In Folge einer kompletten Sanierung im Jahre 2022 sind eine hochwertige Einbauküche mit einer Arbeitsplatte aus Marmor und Elektrogeräten von Bosch sowie ein modernes tagesbelichtetes Duschbad entstanden. Alle Wände wurden gespachtelt, der Boden mit qualitativem Laminat verlegt und die Elektrik erneuert und auf dem neuesten Stand gebracht. Es wurden zusätzlich Vorkehrungen für eine Klimaanlage installiert, die man sofort in Betrieb setzen könnte. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Gerne können Sie einen Tiefgaragenstellplatz für 35.000 € miterwerben. Wichtiger Hinweis: "Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass auf Grund einer starken Nachfrage der Kaufpreis sich deutlich erhöhen kann."

Objektnummer: 24176018EK - 10827 Berlin – Schöneberg

## Ausstattung und Details

- Hochwertige Einbauküche mit Induktionskochfeld, Marmorarbeitsplatte, Bosch Endgeräten und LG Kühlschrank
- Gespachtelte Wände
- Hochpreisiges Laminat
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Neue Elektrik samt Klimaanlageanschluss
- Balkon in Südostausrichtung
- Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Keller
- TG-Stellplatz optional zu erwerben

Objektnummer: 24176018EK - 10827 Berlin – Schöneberg

## Alles zum Standort

Diese Eigentumswohnung befindet sich im Herzen Schönebergs und ist sehr verkehrsgünstig gelegen. Direkt vor der Tür finden Sie die Buslinien M48 und 187. Dazu ist der Ubfh Kleistpark und der Sbfh Schöneberg in unmittelbarer Nähe. Für zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten ist am Kaiser-Wilhelm-Platz gesorgt. Die Autobahnanbindung ist mit dem Innsbrucker Platz ebenfalls bequem mit dem Auto zu erreichen. Das Stadtbad Schöneberg befindet sich für Schwimmbegiertere in unmittelbarer Nähe. Der beliebte Akzaienkiez ist ebenfalls wenige Gehminuten entfernt.

Objektnummer: 24176018EK - 10827 Berlin – Schöneberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 153.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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. 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. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Objektnummer: 24176018EK - 10827 Berlin – Schöneberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehlordorf@von-poll.com](mailto:zehlordorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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