

Berlin – Schmargendorf

# Charmante 3-Zimmerwohnung in Schmargendorf

Objektnummer: 24178023



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

KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24178023	Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1955	Modernisierung / Sanierung	2018
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	117.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.12.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 88 71 354 0







Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienkreditvermittlung (BK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

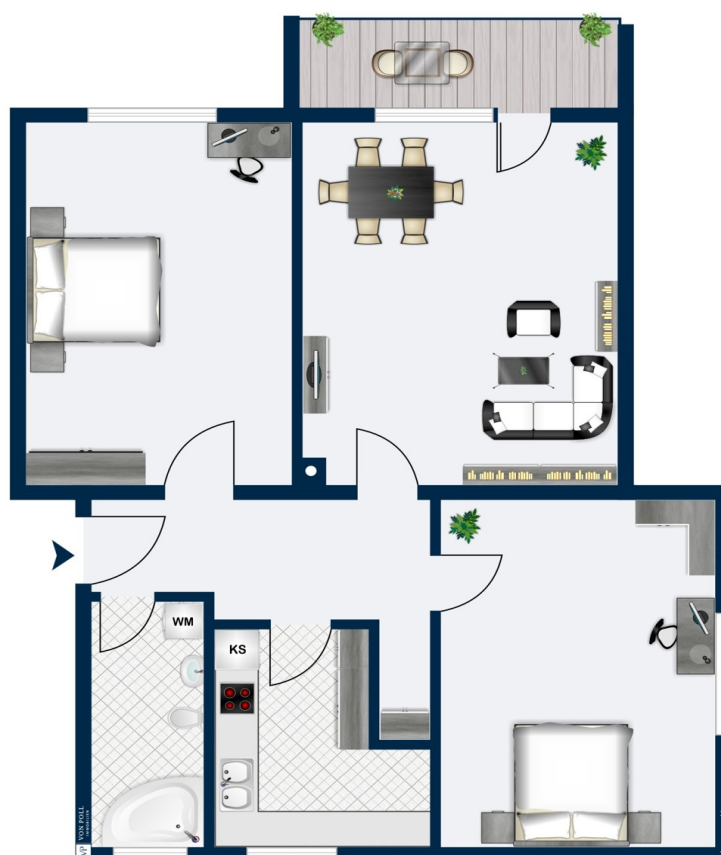
ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## 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: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung in einer parkähnlicher Anlage aus dem Jahr 1955, die vom Architekten Franz-Heinrich Sobotka entworfen und im Jahr 2018 modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich in einem soliden Zustand und bietet mit ihren ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine angenehme Raumaufteilung. Mit insgesamt drei Zimmern, davon zwei Schlafzimmer, einem modernen Bad und einem Balkon bietet die Wohnung vielseitige Wohnmöglichkeiten. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und bietet Zugang zum Balkon, der in den Sommermonaten zur Erholung im Grünen genutzt werden kann. Die großen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für Singles als auch für kleine Familien oder Paare geeignet ist. Die moderne Küche ist mit einer hochwertigen Arbeitsplatte aus schwarzem Marmorstein ausgestattet, die nicht nur funktional, sondern auch optisch ansprechend ist. Sie bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten und lädt zur Zubereitung köstlicher Mahlzeiten ein. Die Ausstattung ist funktional und zeitgemäß und lässt keine Wünsche offen. Das Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne ausgestattet, die für Entspannung und Komfort sorgt. Hier kann man nach einem langen Tag ein entspannendes Bad genießen. Die sanitären Anlagen sind gepflegt und bieten mehr als nur die Grundversorgung. Die beiden Schlafzimmer sind gut proportioniert und vielseitig nutzbar. Das Hauptschlafzimmer ist geräumig und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett. Ein Cabinet-Einbauschränk mit Spiegelfront bietet zudem ausreichend Stauraum. Das zweite Schlafzimmer kann flexibel als Kinder-, Gäste oder auch als Arbeitszimmer genutzt werden. Ein großer Keller von über 10 Quadratmetern bietet zusätzlichen Stauraum zur Wohnung. Auf dem Gelände der Wohnanlage stehen Parkplätze zur freien Verfügung. Diese Etagenwohnung bietet alle Vorzüge einer soliden und gut gepflegten Immobilie in einem gewachsenen Wohnumfeld. Der Alltag lässt sich hier mit einer gut ausgebauten Infrastruktur mühelos gestalten. Insgesamt zeichnet sich diese Wohnung durch eine klassische Bauweise und eine moderne Innenausstattung aus. Sie ist sofort bezugsfertig und bietet komfortables Wohnen in einem gepflegten Ambiente. Durch die umfangreiche Modernisierung und Erneuerung der gesamten Elektrik im Jahr 2018 sind in naher Zukunft keine weiteren Investitionen zu erwarten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser attraktiven Wohnmöglichkeit zu verschaffen.

Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Ausstattung und Details

- Moderne Küche mit Arbeitsplatte aus schwarzem Marmorstein
- Badezimmer mit Eckbadewanne
- Wohnzimmer mit Balkon
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Großer Kellerraum
- Parkplatz

Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Alles zum Standort

Die helle freundliche Wohnung befindet sich an der Grenze zwischen Berlin-Grunewald und Schmargendorf. In all den Jahrzehnten siedelten sich hier viele berühmte Bewohner an. Hierzu zählten Maler, Dichter, Schriftsteller, Schauspieler, Komponisten, Großindustrielle und auch Generäle. Der nah gelegene Grunewald selbst ist eine Oase für Spaziergänger, Radfahrer und auch Hunde zugleich. Wunderbar kann man sich auch an den kleinen Grunewaldseen erholen und vergisst fasst, dass man sich in der Hauptstadtmetropole Berlin befindet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig am beliebten Roseneck zu erreichen. Weitere Möglichkeiten sind in der Breiten Straße in Schmargendorf vorhanden. Die Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Flughäfen und der Autobahn sind als optimal zu bezeichnen. Mehrere Buslinien halten in unmittelbarer Nähe am Roseneck und die Nachtlinie N10 ist sorgt für eine durchgehende Verbindung.



Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2032. Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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.

Objektnummer: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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