

Berlin – Schöneberg

# Historisch stilvolles Wohnen im Kielganviertel - In unmittelbarer Nähe zum Nollendorfplatz

Objektnummer: 24176039



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

KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24176039
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	899.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 950 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



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

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie





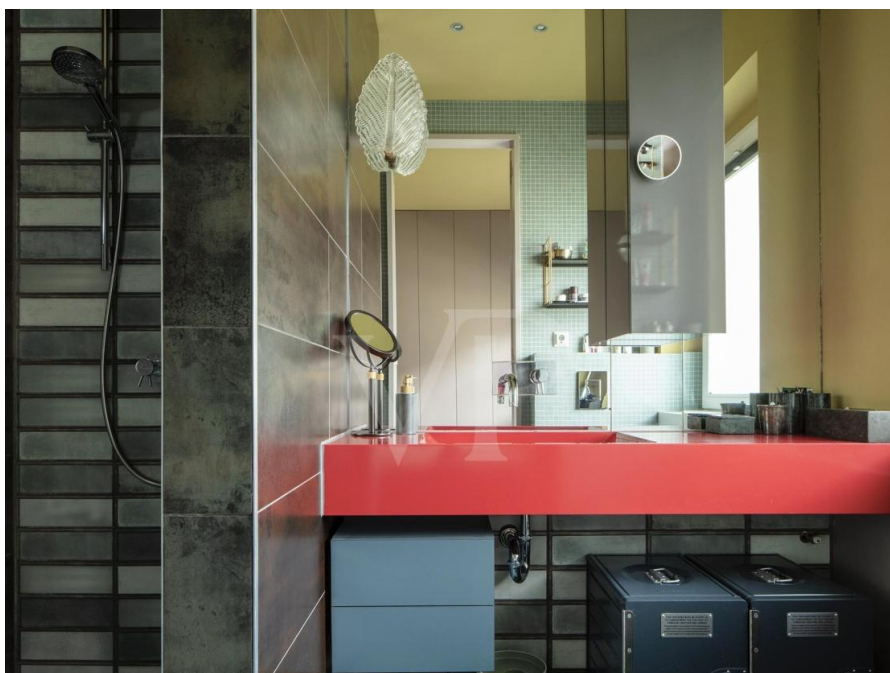
Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER:

 Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**JÜRGEN RÜLCKE-RUNGE**  
Selbstständiger Finanzierungsspezialist  
Dipl.-Kaufmann \* Immobilienökonom (ebs)

VON POLL FINANCE | Shop Berlin City West  
Pflaßburgerstraße 79 | 10719 Berlin  
T.: +49 (0)30 - 37 44 33 40 | M.: +49 (0)175 - 414 22 92  
juergen.ruelcke-runge@vp-finance.de

**WIR FINANZIEREN ALLES -  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- Rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelscheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Ein erster Eindruck

In einer der spannendsten Gegenden Berlins, direkt am quirligen Nollendorfplatz, erwartet Sie eine außergewöhnliche Wohnung, die das perfekte Zusammenspiel von Eleganz, Geschichte und Kunstfertigkeit verkörpert. Diese exklusive Immobilie im 2. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Hauses aus den 1930er Jahren, bietet Ihnen nicht nur ein unvergleichliches Wohngefühl inmitten des bunten Berlins, sondern auch attraktive steuerliche Vergünstigungen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 116 Quadratmetern und einer durchdachten Raumaufteilung ist diese 4-Zimmer-Wohnung der ideale Rückzugsort inmitten unserer pulsierenden Hauptstadt mit genug Platz für eine kleine Familie, wie auch für Paare mit extravaganter Platzanspruch. Der edle Boden aus Nussbaum-Vollholzparkett verleiht der gesamten Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre. Die stilvollen Bäder überzeugen mit hochwertigen Armaturen und zeitloser Ästhetik. Diese wurden vom aktuellen Eigentümer selbst entworfen und fangen den Charme der Wohnung perfekt ein; hier heißt es Mut zum Einzigartigen. Die separate Küche bietet viel Platz und durch die bereits vorhandene Einbauküche sparen Sie sich den Aufwand eines Neukaufes. Dieser wäre ohnehin nicht nötig, präsentiert sich auch die Küche im aufgeräumten zeitlosen Design. Angrenzend an das helle Wohnzimmer vervollständigt das Angebot ein geräumiger Balkon, welcher zum entspannten Verweilen einlädt. Dieser eröffnet den Blick auf den großzügigen Garten im Gemeinschaftseigentum, der von allen Bewohnern genutzt werden kann – eine wahre Oase der Ruhe und Erholung mitten in der Stadt. Das Wohnhaus selbst befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, die ein angenehmes Wohnklima garantiert. Trotz der zentralen Lage im Nollendorfkiez ist die Wohnung von städtischer Hektik abgeschirmt und bietet einen Rückzugsort der besonderen Art. In wenigen Gehminuten ist der berühmte Samstagsmarkt auf dem Winterfeldtplatz und auch der Tiergarten zu erreichen. Bei Bedarf kann ein extra Tiefgaragenplatz direkt im Haus dazu erworben werden (25.000€). Diese Wohnung ist ein wahres Schmuckstück für Liebhaber kunstlerischer Wohnräume und anspruchsvoller Architektur in einer der begehrtesten Lagen Berlins. Treten Sie ein und lassen Sie sich von der unvergleichlichen Ästhetik und der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie verzaubern. Wir sind uns sicher, einmal gesehen, werden Sie diese Wohnung kaum mehr verlassen wollen.



Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Ausstattung und Details

- Vollholz Nussbaumparkett
- Balkon
- Denkmalsgeschütztes Haus aus den 30er Jahren
- 950 m<sup>2</sup> großer Garten im Gemeinschaftseigentum
- Stilvolle Einbauten
- s schöner „Portikus-Balkon“ im 1.Stock des Hauses
- Tiefgarage im Haus
- Zusätzliche Stellfläche im Keller und unter dem Dach

Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Alles zum Standort

Der Nollendorfkiez in Berlin zählt zu den lebendigsten und facettenreichsten Quartieren der Hauptstadt. Eingebettet im historischen Stadtteil Schöneberg, erstreckt sich dieser Kiez rund um den ikonischen Nollendorfplatz, der seit langem ein Synonym für kulturelle Vielfalt, urbane Lebendigkeit und historische Bedeutung ist. Der Nollendorfkiez vereint das Beste aus verschiedenen Welten: Hier finden Sie elegante Gründerzeitbauten, die das Straßenbild prägen, ebenso wie moderne Neubauten und liebevoll sanierte Altbauwohnungen. Die Straßen sind gesäumt von Bäumen und strahlen trotz der zentralen Lage eine fast dörfliche Ruhe aus, die von den Bewohnern sehr geschätzt wird. In unmittelbarer Nähe zum Kiez befinden sich zahlreiche charmante Cafés, Restaurants und Bars, die das Viertel zu einem kulinarischen Hotspot machen. Ob internationale Küche oder Berliner Klassiker, hier findet jeder Gaumen das Passende. Besonders hervorzuheben ist die bunte Mischung an Einkaufsmöglichkeiten – von kleinen Boutiquen über Kunstgalerien bis hin zu Feinkostläden ist alles vertreten, was das Herz begehrt. Der Nollendorfkiez ist auch ein bedeutendes Zentrum für Kunst und Kultur. Die Nähe zu Theatern wie dem berühmten Wintergarten Varieté, der Urania und der Komödie am Kurfürstendamm sorgt dafür, dass Kulturbegeisterte hier voll auf ihre Kosten kommen. Zudem wird der Kiez oft als Herzstück der Berliner LGBTQ+-Szene bezeichnet, was sich in der offenen, toleranten Atmosphäre und zahlreichen Veranstaltungen widerspiegelt. Der Nollendorfkiez ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Die U-Bahn-Station Nollendorfplatz ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, der schnelle Verbindungen in alle Teile der Stadt ermöglicht. Trotz der hervorragenden Anbindung an den Rest Berlins, bietet der Kiez selbst alles, was man zum Leben benötigt, sodass viele Bewohner das Viertel selten verlassen müssen. Die Mischung aus Geschichte, Kultur und Moderne macht den Nollendorfkiez zu einem einzigartigen Ort, der Menschen aus allen Lebensbereichen anzieht. Hier lebt man mitten im pulsierenden Herzen Berlins, ohne auf Ruhe und ein gewachsenes, authentisches Kiezleben verzichten zu müssen.

Objektnummer: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Sonstige Angaben

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: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin – City-West  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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