

Berlin – Schmargendorf

# Erstbezug nach Sanierung - Lassen Sie sich von dieser schönen Wohnung verzaubern

Objektnummer: 24178010Z



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

KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

Objektnummer: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 24178010Z                 |
| Wohnfläche    | ca. 129,84 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Etage         | 4                         |
| Zimmer        | 4                         |
| Schlafzimmer  | 3                         |
| Badezimmer    | 1                         |
| Baujahr       | 1900                      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 850.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Balkon                                                          |

Objektnummer: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            |
| Energieausweis gültig bis  | 05.11.2028     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 117.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D              |

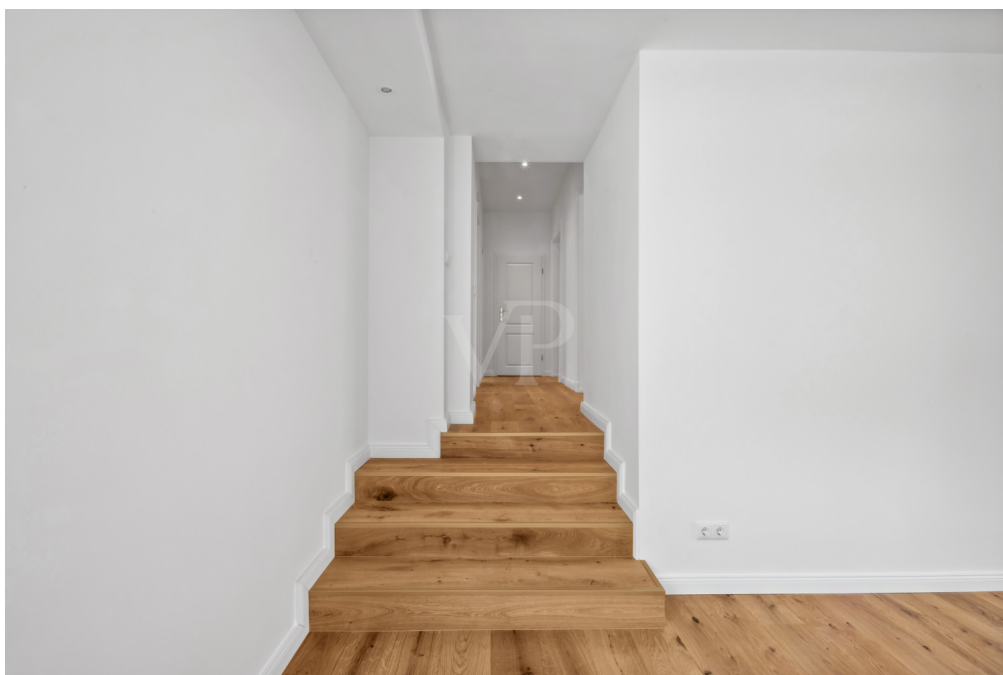
Objektnummer: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf**

# Die Immobilie











**VON POLL**  
FINANCE

## IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ

Baufinanzierungsspezialist  
Gepulter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@gvp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@gvp-finance.de)

VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**Objektnummer: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf**

## Ein erster Eindruck

Individuelles und exklusives Wohnen verspricht diese Wohnung im grünen Bezirk Schmargendorf. Sie wird zurzeit umfangreich saniert und befindet sich im 4. OG eines Mehrfamilienhauses. Das absolut Besondere an dieser Wohnung ist die gelungene Verschmelzung zweier Baujahre. Zunächst gelangt man über einen kleineren Flur in einen sehr schönen hellen Raum, welcher perfekt als Esszimmer genutzt werden kann, da angrenzend die Küche vorhanden ist. Zudem ergänzt hier eine Loggia dieses schöne Ambiente. Vom Flur abgehend befindet sich noch ein kleiner Abstellraum sowie ein Duschbad. Dieser ganze Bereich ist ca. aus dem Jahr 1982. Vom Esszimmer aus eröffnet sich über wenige Stufen nun der Altbaubereich (ca. aus dem Jahr 1900) mit seinen beachtlichen Raumhöhen. Über einen weiteren Flur gehen zur rechten Seite zwei Zimmer ab, wovon eines über eine weitere Loggia verfügt. Darüber hinaus ist noch ein großzügiges, helles, tagesbelichtetes Bad mit Wanne und Doppelwaschbecken vorhanden. Zur linken Hand befindet sich dann noch das Herzstück der Wohnung - ein geräumiger sonnendurchfluteter Wohnbereich mit einem Erker. Auch auf dieser Ebene ist noch ein zusätzlicher Abstellraum vorhanden. Überzeugen Sie sich durch einen persönlichen Eindruck!! Es handelt sich bei der Wohnung um einen Erstbezug nach Sanierung. Ein Keller steht zur Verfügung. In der Anlage steht noch eine weitere 3-Zimmer-Wohnung mit einem Kaufpreis von € 450.000 zum Erwerb.

Objektnummer: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Ausstattung und Details

- Erstbezug nach Sanierung
- Teilweise altbautypische Deckenhöhen
- Parkettboden Eiche rustikal
- Teilweise bodentiefe Fensterfronten
- Tagesbelichtetes Bad mit Wanne und Anschluss für die Waschmaschine
- Gäste-Bad mit Dusche
- 2 Loggien
- Keller
- Downlights Im Flurbereich und Bad
- Zwei Abstellbereiche

**Objektnummer: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf**

## Alles zum Standort

Der Berliner Ortsteil Schmargendorf ist geprägt von Villen, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Reichhaltige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen in der Berkaer Straße und in der Breiten Straße sowie am beliebten Roseneck. Auch gastronomisch wird hier viel geboten. Der nahe gelegene Grunewald ist eine Oase für Spaziergänger, Radfahrer und auch Hunde zugleich. Wunderbar kann man sich auch an den kleinen Grunewaldseen erholen und vergisst fast, dass man sich in der Hauptstadtmetropole Berlin befindet. Hohe Erholungsqualität bieten zudem die zahlreichen nahegelegenen Parks wie z.B. der Messelpark oder auch der Finkenpark. Die Anbindungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, zum Flughafen und der Autobahn sind als optimal zu bezeichnen. Gerne möchten wir besonders auf die Nähe zur "Berlin International School" hinweisen.



**Objektnummer: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2028. Endenergiebedarf beträgt 117.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24178010Z - 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)