

Berlin – Schmargendorf

# Charmante 3-Zimmerwohnung in Schmargendorf

Número de propiedad: 24178023



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

PRECIO DE COMPRA: 370.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 77 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24178023
Superficie habitable	ca. 77 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1955
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	370.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	117.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.12.2032	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1955

Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La propiedad

**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

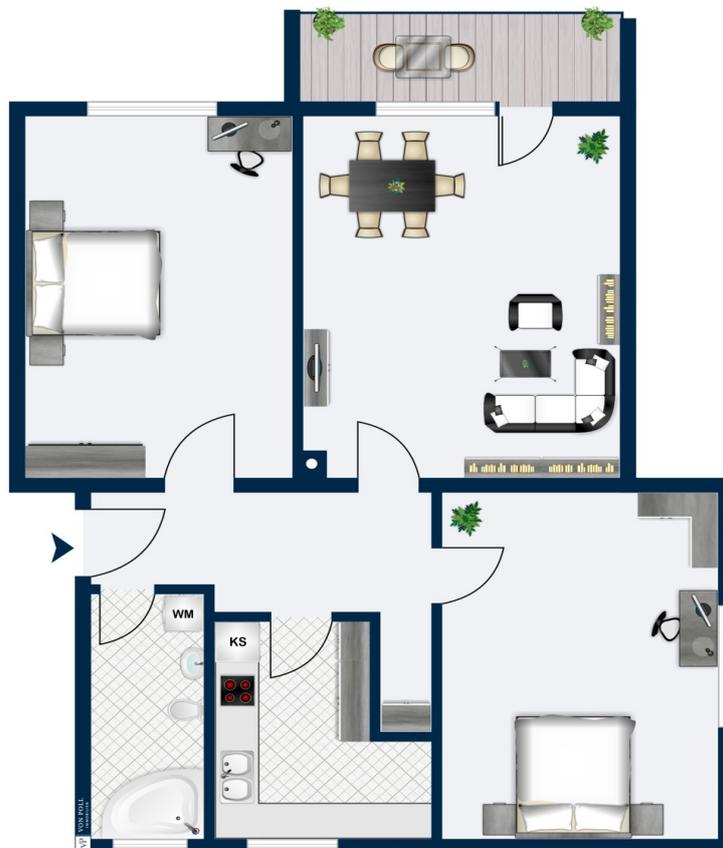
VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)