

Berlin – Schöneberg

Historisch stilvolles Wohnen im Kielganviertel - In unmittelbarer Nähe zum Nollendorfplatz

CODE DU BIEN: 24176039



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24176039
Surface habitable	ca. 116 m ²
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	1936
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	899.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 950 m ²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

La propriété



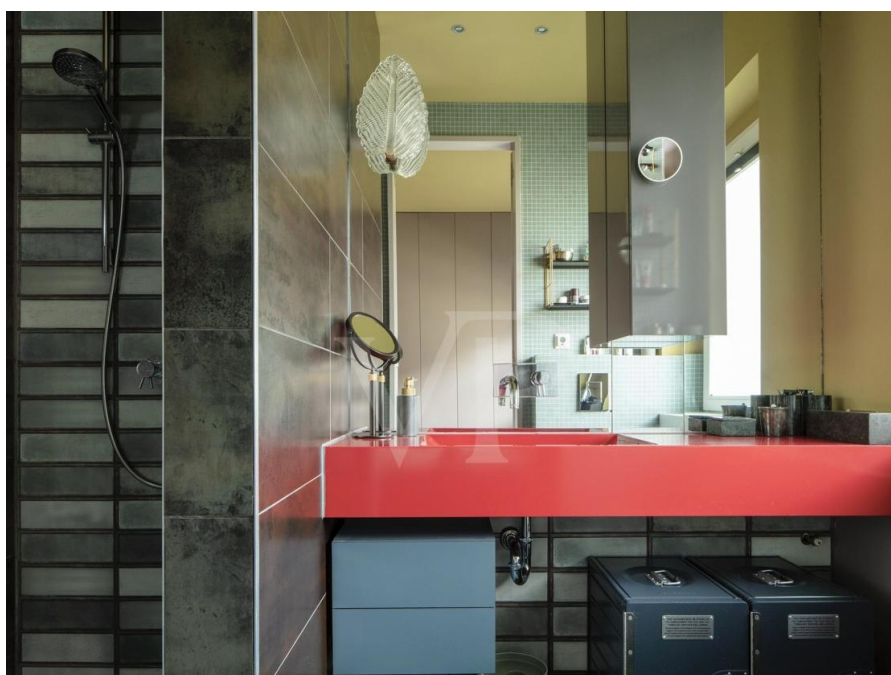
CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

La propriété



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

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   **KFW**  

www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

Une première impression

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 extravagantem 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.

CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

Détails des commodités

- Vollholz Nussbaumparkett
- Balkon
- Denkmalgeschütztes Haus aus den 30er Jahren
- 950 m² 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

CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24176039 - 10783 Berlin – Schöneberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 Berlin - City-West

E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com