

Berlin – Schöneberg

# Modernes Wohnen für höchste Ansprüche - Provisionsfrei für den Käufer

CODE DU BIEN: 24176055



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

PRIX D'ACHAT: 1.960.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157,05 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24176055 - 10783 Berlin – Schöneberg

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

CODE DU BIEN: 24176055 - 10783 Berlin – Schöneberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24176055
Surface habitable	ca. 157,05 m <sup>2</sup>
Etage	6
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2021

Prix d'achat	1.960.000 EUR
Type	Attique
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 170 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 24176055 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	6.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.11.2031	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 24176055 - 10783 Berlin – Schöneberg

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 24176055 - 10783 Berlin – Schöneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24176055 - 10783 Berlin – Schöneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24176055 - 10783 Berlin – Schöneberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24176055 - 10783 Berlin – Schöneberg

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 24176055 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Plans d'étage

### Gebäudebewertung

für den Ist-Zustand

Endenergiebedarf: 8 kWh/m²a



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24176055 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Une première impression

Diese besondere Dachgeschosswohnung mit großartigem 360°Blick über Berlin erfüllt nach aktuellem Stand der Technik die höchsten Ansprüche an einen ökologisch nachhaltigen Wohnraum. Hier wurde ohne Einsatz von Bauchemie und Kunststoffen ein Lebensraum geschaffen, der eine zeitgemäße energieeffizientere Lebensweise befördert. Atmungsaktive Massivholzbaulemente als Außenwände aus der Alpenregion verfügen über Lehmputz und wasserbasierten umweltfreundlichen Farben der Firma Farrow & Ball. Über eine Homematic-Steuerung können alle technischen Funktionen der Wohnung kontrolliert werden. Die Heizungssteuerung, Lichtsteuerung, Öffnungskontrolle der Fenster und Türen, Außenjalousien etc. Eine moderne Heiztechnik mit einem Luft-Wasser-Wärmepumpensystem von Buderus in Verbindung mit einem wärmerückgewinnenden Lüftungssystem und einer 7 KW Photovoltaik-Anlage mit Energiespeicher ermöglichen eine nahezu energieautarke Nutzung. Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung und elektronisch gesteuerten Verschattungssystem von AluLux sorgen für Sonnenschutz und durchgehend angenehmes Wohnklima. Von der begrünten Dachterrasse genießt man einen atemberaubenden Weitblick über Berlin. Es gibt insgesamt 5 Penthousewohnungen: - Wohnung 67 ca. 151,6 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 163,85 m<sup>2</sup> Nfl. - 90 % Fertigstellungsgrad - 1.840.000 € - Wohnung 68 ca. 187,40 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 199,90 m<sup>2</sup> Nfl. - 80 % Fertigstellungsgrad - 2.342.500 € - Wohnung 70 ca. 279,10 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 296,20 m<sup>2</sup> Nfl. - 55 % Fertigstellungsgrad - 3.488.750 € - Wohnung 71 ca. 157,05 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 170,00 m<sup>2</sup> Nfl. - 70 % Fertigstellungsgrad - 1.960.000 € - Wohnung 71 im Ist-Zustand 1.372.000 € - Wohnung 72 ca. 146,90 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 159,75 m<sup>2</sup> Nfl. - 60 % Fertigstellungsgrad - 1.800.000 €

CODE DU BIEN: 24176055 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Détails des commodités

- Echtholz-Dielenböden
- großformatige Fliesen
- bodentiefe Holzfenster mit 3fach Verglasung
- AluLux-Außenjalousien
- integrierte LED Beleuchtung
- neu gestalteter Hauszugang mit neuem Aufzug
- Fahrstuhl auf Wohnungsebene
- atmungsaktive Sichtholz- und Lehmputzwände
- natürliche antiallergene Baustoffe
- Loggia mit Aufgang zur Dachterrasse im 7. OG
- vollflächig extensiv begrünte Dächer
- Photovoltaik-Anlage auf dem 7. OG.
- Energiepufferspeicher
- Fußbodenheizung
- erweiterbare SmartHome-Installation (Homematic)
- IT-Anschluss in allen Wohnräumen (CAT7)

**CODE DU BIEN: 24176055 - 10783 Berlin – Schöneberg**

## Tout sur l'emplacement

Besonders der Norden Schönebergs ist aufgrund seiner lebhaften Kultur sehr beliebt. In der Südwest-Ecke Schönebergs finden Sie die vielen kleinen Wohnstraßen mit ihren Vorgärten, den Bäumen an den Straßen und den eleganten Gründerzeitbauten, hiervon stehen viele unter Denkmalschutz. Schöneberg bietet eine Vielzahl von öffentlich zugänglichen, großflächigen Parks. Der nah gelegene Park am Gleisdreieck ist eine öffentliche Grün- und Erholungsanlage im Westen Berlin-Kreuzbergs an der Grenze zu Schöneberg und Tiergarten bis zum Potsdamer Platz. Der rund 26 Hektar umfassende Park liegt auf den ehemaligen Bahnbrachen des Anhalter und Potsdamer Güterbahnhofs am Gleisdreieck. Die Trasse der Nord-Süd-Fernbahn teilt die Grünanlage in den Ostpark und den Westpark. Den Reiz des Stadtteils Schöneberg machen nicht nur, die Fülle der Grünflächen und den nahe gelegenen Seen und Wälder der Stadt, sondern auch eine große Auswahl an Cafés und Restaurants, ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten am Kudamm und dem traditionellen Winterfeldmarkt. Die zu den beliebtesten Wohngegenden der Innenstadt zählende Lage zeichnet sich ebenfalls durch die gute Verkehrsanbindung mit der S- und U-Bahn sowie verschiedenen Buslinien aus. Die Stadtautobahn erreichen Sie in weniger als 10 Minuten. Zum nahe gelegenen KaDeWe am Wittenbergplatz nebst Ku'damm gelangen Sie ebenso binnen weniger Minuten.

CODE DU BIEN: 24176055 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2031. Endenergiebedarf beträgt 6.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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.

CODE DU BIEN: 24176055 - 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](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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