

Berlin – Schöneberg

Neuwertige und stilvoll eingerichtete Etagenwohnung unmittelbar am Rudolph-Wilde- Park

???????? ??????????: 24176028



www.von-poll.com

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 71 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 24176028 - 10825 Berlin – Schöneberg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24176028 - 10825 Berlin – Schöneberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24176028	????? ???????	549.000 EUR
????????????	ca. 71 m ²	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
????????	2		
?????????????? ??? ??????????	1	???????????????????? ??????	ca. 0 m ²
??????????	1	???????	?????, ???????????????? ????????, ??????????
????? ?????????????	1960		

???????? ??????????: 24176028 - 10825 Berlin – Schöneberg

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????? ???????	119.30 kWh/m ² a
		???????????	
??????????????	02.12.2028	?????????????	D
??????????????????		??????????????	
????????? ???		???????????	

??????? ???????: 24176028 - 10825 Berlin – Schöneberg

?? ????????



??????? ???????: 24176028 - 10825 Berlin – Schöneberg

?? ????????



??????? ???????: 24176028 - 10825 Berlin – Schöneberg

?? ????????



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

??????? ???????: 24176028 - 10825 Berlin – Schöneberg

?? ????????



??????? ???????: 24176028 - 10825 Berlin – Schöneberg

?? ????????



??????? ???????: 24176028 - 10825 Berlin – Schöneberg

??? ?????? ???????????

In diesem ansehnlichen Mehrfamilienhaus liegt im 3.OG diese erst kürzlich stilvoll sanierte und innovativ ausgestattete Eigentumswohnung. Dabei entstanden 2017 neue Dachgeschosswohnungen. Im Zuge der Aufstockung wurde der Aufzug erneuert, welcher auf jeder halben Etage hält, das komplette Haus gedämmt und die Fassade neu angestrichen. Schon beim Betreten der Wohnung fällt der offene Grundriss besonders positiv auf. Zunächst gelangt man ins modernisierte Tageslichtbad, welches neben einer ebenerdigen Dusche auch über eine wohlfühlende Fußbodenheizung verfügt. Über den eleganten von der Küche abgetrennten Flur wird man im offenen Wohn-und Essbereich empfangen. Hier wurden keine Kosten und Mühen gescheut und in eine exklusive Einbauküche samt integriertem Dunstabzug sowie den dazu gehörenden Markenendgeräten investiert. Ein halbes Zimmer wurde hier für die Großzügigkeit aufgegeben, kann aber mit entsprechendem Aufwand wieder hergestellt werden, wenn ein Zimmer mehr gewünscht ist. Die angenehme Deckenhöhe gepaart mit der großen Fensterfront sorgen für ideale Lichtverhältnisse. Vom zentralen Wohnbereich betreten Sie den nachträglich angebauten gemütlichen Balkon zum Innenhof mit sonniger Westausrichtung. Ein großzügiges Schlafzimmer erwartet Sie in östlicher Ausrichtung, wo man von der Sonne geweckt wird und auf der Loggia zur ruhigen Seitenstraße die tolle Aussicht auf den Turm des Rathaus Schöneberg genießen tut. Das ansehnliche Mobiliar wird mit verkauft, so dass theoretisch nur noch die Koffer mitzubringen sind. Für Kapitalanleger bietet die Konstellation der Möblierung sicherlich eine lukrative Renditemöglichkeit. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit in beliebter Lage nahe dem Rathaus Schöneberg und verwirklichen Sie Ihren Traum des Eigenheims.

??????? ?????????: 24176028 - 10825 Berlin – Schöneberg

????????????????? ??? ??????????

- Komplettiert möbliert (Erstnutzung)
- Hochwertige Einbauküche mit integriertem Dunstabzug und Siemensendgeräten
- Gepachtelte Wände
- Deckenhöhe ca. 2,60 - 2,67 m
- Bad mit Fenster, ebenerdiger Dusche und Fußbodenheizung
- Ostloggia und Westbalkon
- Durchlauferhitzer für Warmwasser von Vaillant
- Diverse Einbauschränke
- Deckenspots
- Jalousien von JalouCity
- Digitaler Stromzähler
- Fahrradabstellplätze im Innenhof
- Kellereinheit

??????? ?????????: 24176028 - 10825 Berlin – Schöneberg

??? ??? ??? ????????????

Das sehr gepflegte Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße zum beliebten Volkspark Schöneberg. Die unmittelbare Nähe zum Bezirkszentrum, Rathaus Schöneberg ermöglicht hervorragende Anbindungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie zum Berliner Straßennetz. Neben den Verkehrsanbindungen hält das Zentrum zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, mehrere Fitnessstudios und ein Kino. Trotz seiner verkehrsgünstigen Lage bietet die Umgebung der Eigentumswohnung, durch den Stadtpark Schöneberg ausreichend Raum zur Freizeitgestaltung. Nächstgelegener Anschluss an die Berliner Stadtautobahn A 100 ist die Auffahrt Innsbrucker Platz ist durch die Ringbahn und die U-Bahnlinie U4 unter anderem mit dem Bezirk Mitte und dem äußersten Südwesten von Steglitz Zehlendorf verbunden. Die Fernbahnhöfe Südkreuz und Potsdam Hauptbahnhof sind innerhalb weniger Minuten mit der S-Bahn oder dem Pkw zu erreichen. Der Flughafen BER ist in einer halben Stunde erreichbar.

??????? ?????????: 24176028 - 10825 Berlin – Schöneberg

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2028. Endenergiebedarf beträgt 119.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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.

???????? ??????????: 24176028 - 10825 Berlin – Schöneberg

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2 ?????????? - Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com