

Berlin – Schöneberg

# Möbliert und saniert - großzügige 2-Zimmer Wohnung am Volkspark

????????? ??????????: 24176028SK



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

???? ??????: 545.000 EUR • ??????????: ca. 71 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	24176028SK	????? ???????	545.000 EUR
????????????	ca. 71 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	3	????????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	1		MwSt.) des
????????????			beurkundeten
????????????	1		Kaufpreises
????? ?????????????	1960	???????	?????,
			????????????????
			????????, ??????????

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

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????? ??????? ??????	????????? ??????? ????????????	119.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.12.2028	????????????? ????????????? ????????????	D
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2016

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

?? ?????????



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

?? ?????????



???????? ??????????: 24176028SK - 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

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

?? ?????????





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

?? ?????????



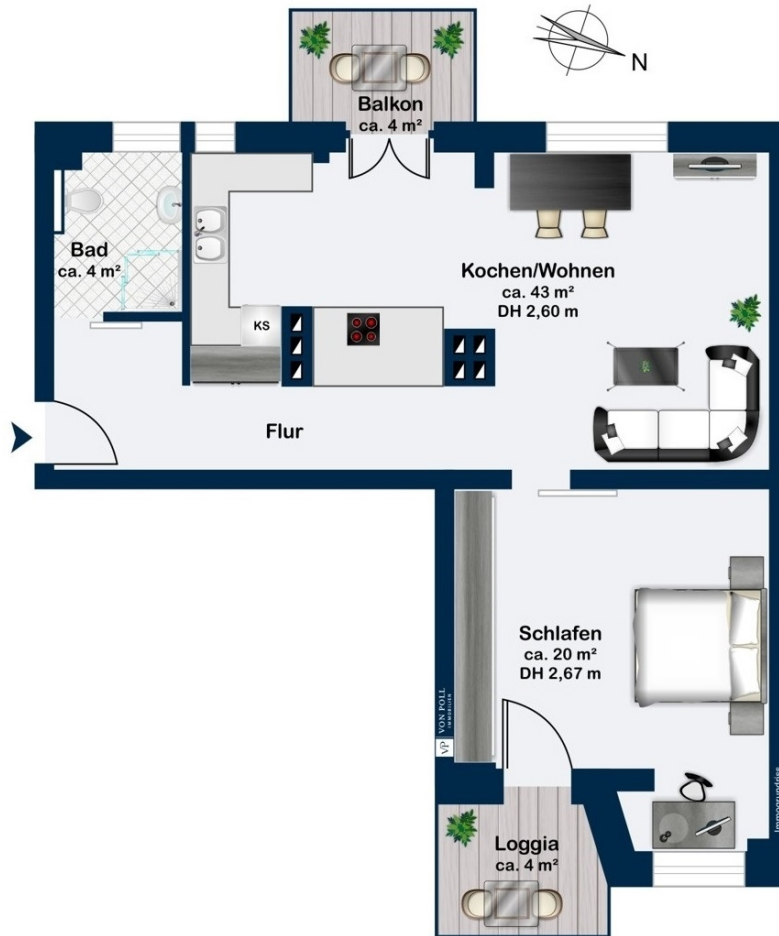
???????? ??????????: 24176028SK - 10825 Berlin – Schöneberg

?? ?????????



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

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: 24176028SK - 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, sollte 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 eine tolle Aussicht auf den Turm des Rathaus Schöneberg hat. 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 sowie dem Rudolph-Wilde-Park übergehend in den Volkspark Wilmersdorf und verwirklichen Sie Ihren Traum des Eigenheims. This recently stylishly renovated and innovatively furnished condominium is located on the 3rd floor of this attractive apartment block. New top-floor flats were created in 2017. As part of the extension, the lift, which stops on every half floor, was renewed, the entire building was insulated and the façade was repainted. The open-plan layout is particularly striking as soon as you enter the flat. First you enter the modernised daylight bathroom, which has a level-access shower and cosy underfloor heating. The elegant hallway, which is separate from the kitchen, leads into the open-plan living and dining area. No expense or effort has been spared here and an exclusive fitted kitchen with integrated extractor fan and branded appliances has been installed. Half a room has been given up here for the sake of spaciousness, but can be recreated with the appropriate effort if an extra room is required. The pleasant ceiling height paired with the large window front provide ideal lighting conditions. From the central living area, you enter the subsequently added cosy balcony facing the inner courtyard with a sunny westerly orientation. A spacious east-facing bedroom awaits you,

where you are woken by the sun and have a great view of the tower of Rathaus Schöneberg from the loggia facing the quiet side street. The attractive furnishings are also being sold, so in theory you only need to bring your suitcases. For investors, the constellation of furnishings certainly offers a lucrative yield opportunity. Take advantage of this rare opportunity in a popular location close to the Schöneberg town hall and the Rudolph-Wilde-Park, which merges into the Volkspark Wilmersdorf, and realise your dream of owning your own home.

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

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

- Komplettiert möbliert (Erstnutzung)
- Hochwertige Einbauküche mit integriertem Dunstabzug und Siemensendgeräten
- Gespachtelte 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
- Deckenspot
- Jalousien von JalouCity
- Digitaler Stromzähler
- Fahrradabstellplätze im Innenhof
- Kellereinheit
- Fully furnished (first use)
- High-quality fitted kitchen with integrated extractor fan and Siemens appliances
- Smoothed walls
- Ceiling height approx. 2.60 - 2.67 m
- Bathroom with window, walk-in shower and underfloor heating
- East-facing loggia and west-facing balcony
- Instantaneous water heater for hot water from Vaillant
- Various built-in cupboards
- Ceiling spotlights
- Blinds from JalouCity
- Digital electricity meter
- Bicycle parking spaces in the courtyard
- Cellar unit

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

**??? ??? ??? ????????????**

Das sehr gepflegte Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße zum beliebten Volkspark Schöneberg-Wilmersdorf. 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. This very well-kept apartment block is located in a quiet side street to the popular Volkspark Schöneberg-Wilmersdorf. The immediate proximity to the district centre, Rathaus Schöneberg, provides excellent connections to public transport and the Berlin road network. In addition to the transport connections, the centre also has numerous shopping facilities, cafés, several fitness studios and a cinema. Despite its convenient location, the area surrounding the condominium offers plenty of space for leisure activities thanks to the Schöneberg city park. The nearest connection to Berlin's A100 motorway is the Innsbrucker Platz slip road, which is linked to the Mitte district and the far south-west of Steglitz Zehlendorf by the Ringbahn and the U4 underground line. The long-distance railway stations Südkreuz and Potsdam Hauptbahnhof can be reached within a few minutes by S-Bahn or car. BER airport can be reached in half an hour.

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

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2028. Endenergiebedarf beträgt 119.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



???????? ??????????: 24176028SK - 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](http://www.von-poll.com)