

Berlin – Schmargendorf

Elegante 3-Zimmer Altbauwohnung in Schmargendorf

????????? ??????????: 24178016



www.von-poll.com

????? ??????: 590.000 EUR • ??????????: ca. 84 m² • ??????: 3

???????? ?????????: 24178016 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

???????? ??????????: 24178016 - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24178016	????? ???????	590.000 EUR
???????????	ca. 84 m²	???????????	???????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3	?????????	???????
?????????	3	?????????	???????
?????????	1	????????????????????	ca. 0 m²
????? ??????????????	1910	???????	WC ????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 24178016 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	???????	149.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.09.2028	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	?????????? ????????????? ??????????	E

???????? ?????????: 24178016 - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



???????? ??: 24178016 - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ???????



???????? ?????: 24178016 - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ???????



???????? ?????????: 24178016 - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ????????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 88 71 354 0



???????? ?????????: 24178016 - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24178016 - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



VP

VON POLL
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie
gerne in einem
persönlichen
Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | 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:

BÜDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelscheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING

COMMERZBANK

KFW





www.vp-finance.de

???????? ?????????: 24178016 - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24178016 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

Diese großzügige 3-Zimmer Wohnung befindet sich in einem charmanten Altbau im begehrten Stadtteil Schmargendorf. Mit einer Wohnfläche von ca. 84 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Wohnen in einem stilvollen Altbau zu schätzen wissen. Das Baujahr der Immobilie ist 1910, jedoch wurde das Treppenhaus vor der Pandemie modernisiert und die Heizung im Jahr 2019 erneuert. Die Elektrik wurde bereits 2005 auf den neuesten Stand gebracht. Die Heizungsart ist Zentralheizung, was für angenehme Wärme in den Räumen sorgt. Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, angefangen beim edlen Marmor Treppenhaus, über die schönen Dielenböden bis hin zum Stuck an den Decken. Das helle moderne Badezimmer und das ruhige Schlafzimmer sorgen für Entspannung, während die gemütliche Küche zum Kochen und Genießen einlädt. Ein großzügiges Arbeitszimmer bietet ausreichend Platz für Homeoffice oder Hobby. Der Flur ist ebenfalls mit Parkett ausgestattet und bietet einen einladenden Eingangsbereich. Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt. Hier kann man die Ruhe und die grüne Umgebung des Stadtteils Schmargendorf in vollen Zügen genießen. Insgesamt präsentiert sich diese 3-Zimmer Wohnung als eine ideale Immobilie für all diejenigen, die auf der Suche nach einem stilvollen Altbau mit modernem Komfort sind. Die Lage in Schmargendorf rundet das Angebot ab, denn hier finden Bewohner eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Parks in unmittelbarer Nähe.

???????? ??????????: 24178016 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

Flur: Dielenboden

Küche: Einbauküche mit Fliesen

Badezimmer: Dusche und Wannenbad

Schlafzimmer: Parkettfußboden

Wohnzimmer: Parkettfußboden und Stuckverzierung

Zugang zur Loggia und Flügeltür zum Arbeitszimmer.

Gäste WC

???????? ??????????: 24178016 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

Die Immobilie befindet sich in Berlin-Wilmersdorf, im Ortsteil Schmargendorf. Mit seiner Lage unmittelbar angrenzend am Grunewald, zählt der Stadtbezirk zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Charakteristisch für Schmargendorf ist das historische Flair der Jahrhundertwende, eingebettet in dichtes Grün. Die Verkehrsanbindung ist optimal, über den Hohenzollerndamm erreicht man in wenigen Minuten die Stadtautobahn und die AVUS, mit einer schnellen Verbindung in alle Richtungen, zu den Flughäfen und allen wichtigen Punkten der Stadt. Auch an die öffentlichen Verkehrsmittel ist man in Schmargendorf sehr gut angebunden, z.B. ist die U-Bahnstation Podbielskiallee in nur ca. 1 km zu erreichen. Das Zentrum von Schmargendorf um den Berkaer Platz herum, mit dem Rathaus, der Breite Straße und das Roseneck mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, exquisiten Läden, Cafés und Restaurants, befinden sich direkt vor der Haustür.

??????? ?????????: 24178016 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 149.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24178016 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

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

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