

Berlin – Schmargendorf

Perfektes Wohnen für eine Familie in sehr begehrter Lage

????????? ??????????: 24178012



www.von-poll.com

???? ??????: 820.000 EUR • ??????????: ca. 130,91 m² • ?????????: 4

???????? ??????????: 24178012 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

???????? ??????????: 24178012 - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24178012	????? ???????	820.000 EUR
????????????	ca. 130,91 m ²	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????????	4		
?????????????? ??? ??????????	3	????? ???????????????	2024
??????????	1	???????????????????? ??????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1982	????????	WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24178012 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	117.70 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.11.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24178012 - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24178012 - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24178012 - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24178012 - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24178012 - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24178012 - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ????????




VON POLL
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BK)

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:

BUDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN







www.vp-finance.de

???????? ??????????: 24178012 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

Hier lässt es sich wunderbar mit der Familie wohnen und leben, nicht zuletzt auch zurückzuführen auf umliegende Schulen und Kindergärten. Die Wohnung wurde in 2014 saniert und 2019 durch eine Einbauküche ergänzt sowie malermäßig überarbeitet. Sie befindet sich im 1. OG eines Mehrfamilienhauses. Das absolut Besondere an dieser Wohnung ist die gelungene Verschmelzung zweier Baujahre. Zunächst gelangt man über einen kleinen Flur in einen sehr schönen hellen Raum, welcher sich perfekt als Wohn- und Esszimmer nutzen lässt. Direkt angrenzend befindet sich die Küche mit Einbauelementen. Über eine zu öffnende Doppelflügeltür erreicht man die Loggia, welche an lauen Sommerabenden zum gemütlichen Verweilen einlädt. Vom Flur abgehend befindet sich ein Gäste-WC. Dieser ganze Bereich entstand ca. im Jahr 1982. Über eine nach unten führende Treppe gelangt man vom Wohn- Esszimmer in den angrenzenden Altbaubereich, der ca. um 1900 erbaut wurde. Hier fallen sofort die altbautypischen Raumhöhen auf. Geschickt wurde an der Seite der Treppe weiterer Stauraum geschaffen. Vom unteren Flurbereich abgehend, befinden sich zur rechten Seite zwei Zimmer. Eines verfügt über eine weitere gemütliche Loggia. Zur linken Seite befindet sich ein geräumiges tagesbelichtetes Bad mit Wanne und Dusche. Ein weiteres großes helles Zimmer ergänzt hier das Wohnen. Ein zusätzlicher Abstellraum ist auf dieser Ebene ebenfalls vorhanden. Ein Keller steht zur Verfügung. In der Anlage stehen noch eine weitere 3-Zimmer-Wohnung mit einem Kaufpreis von € 450.000 sowie eine 4-Zimmer-Wohnung im 4.OG mit einem Kaufpreis von € 850.000 zum Erwerb.

???????? ??????????: 24178012 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

- Teilweise altbautypische Deckenhöhen
- Doppelkastenfenster mit Originalgriffen (Altbau) sowie Holz-Isolierglasfenster in dem neueren Bereich aus dem Jahr 1982
- Einbauküche aus 2019
- Parkett
- Tagesbelichtetes Bad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- 2 Loggien
- Wandschrank
- Downlights im Flurbereich und Bad
- Abstellbereich
- Keller

???????? ??????????: 24178012 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

Der Berliner Ortsteil Schmargendorf ist geprägt von Villen, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Reichhaltige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen in der Berkaer Straße und in der Breite Straße sowie am beliebten Roseneck. Auch gastronomisch wird hier viel geboten. Der nahe gelegene Grunewald ist eine Oase für Spaziergänger, Radfahrer und auch Hunde zugleich. Wunderbar kann man sich auch an den kleinen Grunewaldseen erholen und vergisst fast, dass man sich in der Hauptstadtmetropole Berlin befindet. Hohe Erholungsqualität bieten zudem die zahlreichen nahegelegenen Parks wie z.B. der Messelpark oder auch der Finkenpark. Die Anbindungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, zum Flughafen und der Autobahn sind optimal. Gerne möchten wir besonders auf die Nähe zur "Berlin International School" hinweisen.

???????? ??????????: 24178012 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2028. Endenergiebedarf beträgt 117.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 24178012 - 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