

Berlin – Schmargendorf

# Erstbezug nach Sanierung - Lassen Sie sich von dieser schönen Wohnung verzaubern

VP azonosító: 24178010Z



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

VÉTELÁR: 850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 129,84 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Áttekintés

VP azonosító	24178010Z
Hasznos lakótér	ca. 129,84 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
EMELET	4
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1900

Vételár	850.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	05.11.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	117.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D

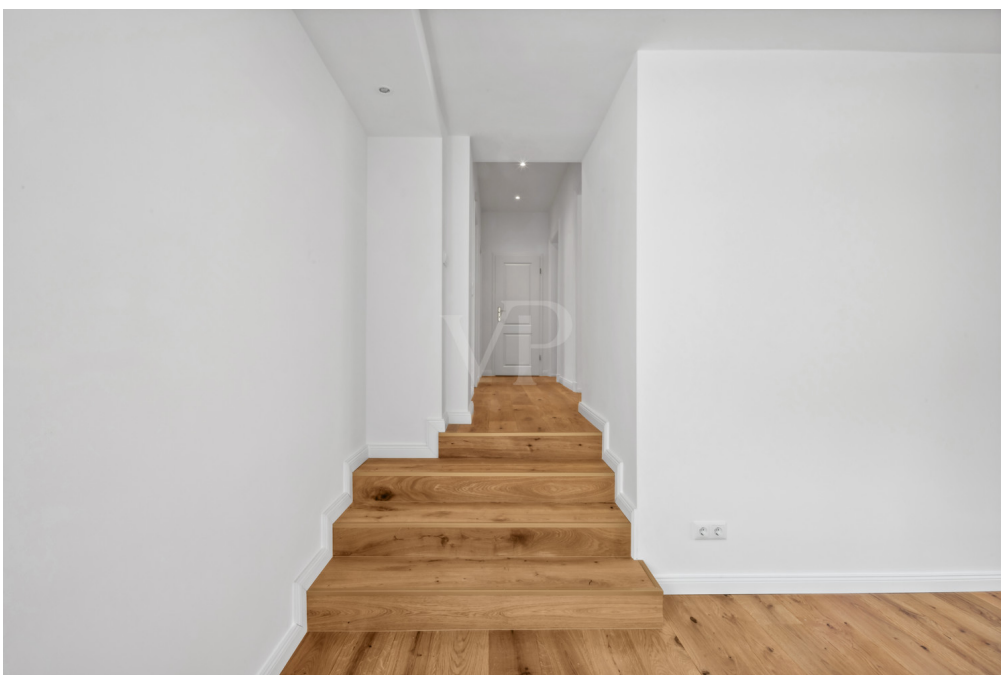
VP azonosító: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Az ingatlan



VP VON POLL FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (IKK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto: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

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP azonosító: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Az els? benyomás

Individuelles und exklusives Wohnen verspricht diese Wohnung im grünen Bezirk Schmargendorf. Sie wird zurzeit umfangreich saniert und befindet sich im 4. OG eines Mehrfamilienhauses. Das absolut Besondere an dieser Wohnung ist die gelungene Verschmelzung zweier Baujahre. Zunächst gelangt man über einen kleineren Flur in einen sehr schönen hellen Raum, welcher perfekt als Esszimmer genutzt werden kann, da angrenzend die Küche vorhanden ist. Zudem ergänzt hier eine Loggia dieses schöne Ambiente. Vom Flur abgehend befindet sich noch ein kleiner Abstellraum sowie ein Duschbad. Dieser ganze Bereich ist ca. aus dem Jahr 1982. Vom Esszimmer aus eröffnet sich über wenige Stufen nun der Altbaubereich (ca. aus dem Jahr 1900) mit seinen beachtlichen Raumhöhen. Über einen weiteren Flur gehen zur rechten Seite zwei Zimmer ab, wovon eines über eine weitere Loggia verfügt. Darüber hinaus ist noch ein großzügiges, helles, tagesbelichtetes Bad mit Wanne und Doppelwaschbecken vorhanden. Zur linken Hand befindet sich dann noch das Herzstück der Wohnung - ein geräumiger sonnendurchfluteter Wohnbereich mit einem Erker. Auch auf dieser Ebene ist noch ein zusätzlicher Abstellraum vorhanden. Überzeugen Sie sich durch einen persönlichen Eindruck!! Es handelt sich bei der Wohnung um einen Erstbezug nach Sanierung. Ein Keller steht zur Verfügung. In der Anlage steht noch eine weitere 3-Zimmer-Wohnung mit einem Kaufpreis von € 450.000 zum Erwerb.

VP azonosító: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Részletes felszereltség

- Erstbezug nach Sanierung
- Teilweise altbautypische Deckenhöhen
- Parkettboden Eiche rustikal
- Teilweise bodentiefe Fensterfronten
- Tagesbelichtetes Bad mit Wanne und Anschluss für die Waschmaschine
- Gäste-Bad mit Dusche
- 2 Loggien
- Keller
- Downlights Im Flurbereich und Bad
- Zwei Abstellbereiche

VP azonosító: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Minden a helyszínr?!

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 Breiten 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 als optimal zu bezeichnen. Gerne möchten wir besonders auf die Nähe zur "Berlin International School" hinweisen.



VP azonosító: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2028. Endenergiebedarf beträgt 117.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 24178010Z - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin - Nikolassee / Wannsee

E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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