

Berlin – Schmargendorf

# Modernes Wohnen mit Altbauflair

CODICE OGGETTO: 24178010S



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

PREZZO D'ACQUISTO: 785.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129,84 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24178010S
Superficie netta	ca. 129,84 m <sup>2</sup>
Piano	4
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	785.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	117.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.11.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher 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](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

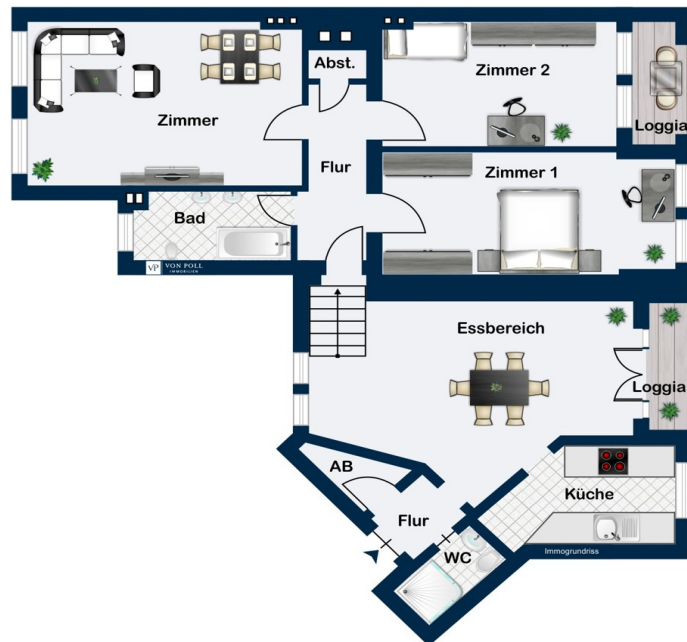
VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf**

## Una prima impressione

Individuelles und exklusives Wohnen verspricht diese Wohnung im grünen Bezirk Schmargendorf. 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!! Ein Keller steht zur Verfügung. In der Anlage steht noch eine weitere 3-Zimmer-Wohnung mit einem Kaufpreis von € 420.000 zum Erwerb sowie eine weitere 4-Zimmer-Wohnung für € 735.000.



**CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24178010S - 14199 Berlin – Schmargendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlino - 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)