

Berlin - Schmargendorf

Lebensqualität in Schmargendorf – großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Aufzug

Objektnummer: 26178008



KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,48 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26178008
Wohnfläche	ca. 78,48 m ²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1966

Kaufpreis	389.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	23.02.2028	Endenergieverbrauch	116.00 kWh/m²a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Die Immobilie



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78,48 m² Wohnfläche überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie einen sonnigen Südbalkon mit herrlichem Blick ins Grüne – eine seltene Kombination in einer der begehrtesten Wohnlagen Schmargendorfs. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966 und ist dank des vorhandenen Aufzugs bequem erreichbar. Mit ihrem gelungenen Raumkonzept eignet sich die Wohnung gleichermaßen für Singles, Paare, kleine Familien sowie Senioren, die ein ruhiges und komfortables Wohnumfeld zu schätzen wissen.

Das Wohnhaus wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Im Zuge der jüngsten Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2026 wurden unter anderem die Treppenhause Fenster sowie die Schließanlage erneuert. Bereits 2025 erfolgte die umfangreiche Erneuerung des Daches – ein weiterer Beleg für die nachhaltige Pflege der gesamten Wohnanlage.

Die Wohnung selbst befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, die Räume ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und individuellen Wohnwünschen zu gestalten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich mit praktischem Hängeboden sowie einer maßgefertigten Einbaugarderobe. Eine einbruchssichere Wohnungseingangstür in Verbindung mit der Gegensprechanlage vermittelt dabei ein angenehmes Gefühl von Sicherheit.

Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt mit gepflegtem Stäbchenparkett sowie dem direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen, nahezu unverbaubaren Blick ins Grüne – der ideale Ort, um die Sonne zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Doppelt verglaste Holzfenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, während das Badezimmer über ein Kunststofffenster verfügt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer, beheizt wird die Wohnanlage über eine zentrale Ölheizung.

Die Wohnfläche verteilt sich auf ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Ein gepflegter Gemeinschaftsgarten lädt zum Verweilen und Entspannen im Grünen ein. Ein überdachter Kfz-Stellplatz schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Wind und Wetter und

rundet das komfortable Gesamtangebot ab.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller. Im Untergeschoss stehen zusätzlich ein Waschraum mit Waschmaschine und Trockner (gegen Gebühr) sowie ein separater Trockenraum zur Verfügung.

Die Kombination aus gepflegter Wohnanlage, funktionalem Grundriss, attraktiver Lage und der Möglichkeit, die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren, macht dieses Angebot besonders interessant. Ob als neues Zuhause oder als wertbeständige Investition – diese Wohnung bietet die ideale Grundlage, Ihre Wohnträume in einer der beliebtesten Wohnlagen Berlins zu verwirklichen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst vom Potenzial dieser attraktiven Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Ausstattung und Details

- helle 3-Zimmer-Wohnung mit Aufzug
- extra einbruchssichere Wohnungstür/ Gegensprechanlage
- Flur mit Hängeboden und Einbaugarderobe
- Warmwasserzufuhr über Durchlauferhitzer
- doppelt verglaste Holzfenster (Bad: Kunststoff)
- Wohnzimmer mit Stäbchenparkett verlegt
- Gemeinschaftsgarten
- überdachter KFZ- Stellplatz
- separater Kellerraum
- separater Fahrradkeller
- separater Waschraum im Keller mit Waschmaschine und Trockner(gegen Gebühr nutzbar)
- separater Trockenraum
- Immobilie wird von Hausverwaltung betreut (Hausmeister, Garten, Winterdienst)
- Wohngeld 650€
- die Wohnung ist renovierungsbedürftig

Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten und überzeugt durch ihre harmonische Verbindung aus ruhigem, grünem Wohnumfeld und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Gepflegte Straßen, großzügige Grünflächen sowie die gewachsene Nachbarschaft verleihen dem Wohnquartier einen besonders hohen Wohn- und Freizeitwert.

Familien profitieren von einer hervorragenden Auswahl an Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen, die sich ebenso wie zahlreiche Spielplätze und Sportangebote in komfortabler Entfernung befinden. Die weitläufigen Parks und Naherholungsgebiete der Umgebung bieten ideale Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten, Spaziergänge oder Radtouren.

Auch für ältere Menschen bietet die Lage zahlreiche Vorzüge. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte verschiedenster Fachrichtungen sowie medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar und ermöglichen eine komfortable Alltagsgestaltung. Die überwiegend ebene Umgebung und die gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien sowie S- und U-Bahn-Stationen gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und zu den umliegenden Stadtteilen. Gleichzeitig sorgen die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen für eine zügige Erreichbarkeit mit dem Pkw.

Abgerundet wird die attraktive Wohnlage durch ein vielfältiges Angebot an Restaurants, Cafés, kleinen Geschäften sowie zahlreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, urbanem Komfort und einer hervorragenden Infrastruktur macht diesen Standort zu einer gleichermaßen attraktiven Adresse für Familien, Berufstätige und Senioren.

Objektnummer: 26178008 - 14199 Berlin - Schmargendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: zehlfendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com