

Berlin – Schmargendorf

## Entspanntes Familienleben in Berlin-Schmargendorf – Haus mit Wohlfühlgarantie

*Objektnummer: 25178008*



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

**KAUFPREIS: 2.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 267,93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 729 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

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

**Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25178008	Kaufpreis	2.200.000 EUR
Wohnfläche	ca. 267,93 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Baujahr	1936	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz		

**Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<u>Zentralheizung</u>
Wesentlicher Energieträger	<u>Gas</u>
Energieausweis gültig bis	<u>19.08.2034</u>
Befeuerung	<u>Gas</u>

Energieausweis	<u>Verbrauchsausweis</u>
Endenergie-verbrauch	<u>147.30 kWh/m<sup>2</sup>a</u>
Energie-Effizienzklasse	<u>E</u>
Baujahr laut Energieausweis	<u>1936</u>

Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:  
T. : 030 88 71 354 0



Shop Berlin Grunewald | Karlsbader Straße 18 | 14193 Berlin | [grunewald@von-poll.com](mailto:grunewald@von-poll.com)



Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



**IHR ANSPRECHPARTNER**  
OLIVER IANIRO-NIETZ  
Lizenziertes Baufinanzierungspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienberatung (IfH)  
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 Lichtenfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING  Z  COMMERCERBANK  KFW  

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

**Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf**

## Ein erster Eindruck

Inmitten des grünen und prestigeträchtigen Berliner Stadtteils Schmargendorf erwartet Sie dieses außergewöhnlich großzügige und luxuriöse Einfamilienhaus aus dem Jahre ca.1936 mit viel Charme und höchstem Wohnkomfort.

Das schöne Anwesen befindet sich auf einem ca. 750 m<sup>2</sup> Grundstück in einer ruhigen Straße und überzeugt durch seine klassische Eleganz, hochwertige Ausstattung und einen traumhaften Garten.

Beim betreten des Hauses gelangen Sie direkt in den Eingangsbereich. Von diesem betreten Sie einen der drei repräsentativen Wohnbereiche, die Küche oder gelangen in den Keller oder das Obergeschoss.

In vier hellen ineinander übergehenden Räumen mit teilweise bodentiefen Fenstern, Kamin und stilvollen Durchgängen lässt es sich sofort Wohlfühlen. Hier trifft klassische Architektur auf modernem Wohnkomfort.

Über zwei Zugänge gelangt man direkt in den herrlichen Garten. Dieser besticht durch seinen vielfältigen, alten Pflanzenbestand und lädt auf der großen Terrasse zur Erholung ein.

Im Obergeschoss sind drei Kinderzimmer möglich. Von einem ist ein Balkon zugänglich. Zusätzlich finden Sie ein großes Elternschlafzimmer, einen Flur und zwei Badezimmer vor.

Das Kellergeschoss besticht unter anderem mit einem Hobbyraum, einem Hauswirtschaftsraum und einer Waschküche. Darüber hinaus finden Sie ein Büro, einen Heizungsraum sowie ein Badezimmer mit Dusche vor.

Zusätzlich gibt es einen komfortablen Seiteneingang.

Eine Wallbox für Elektromobilität ist vorhanden. Die zwei Stellplätze bieten einem großen und einem normalgroßen Fahrzeug Platz.

Diese exklusive Immobilie bietet nicht nur Platz und Komfort, sondern auch ein Zuhause mit Charakter. Das hochwertige Interieur, der charmante Garten und die begehrte Lage machen dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit im Berliner Immobilienmarkt.

Es dient als Ideales Familienanwesen und stilvoller Rückzugsort und bietet zudem reichlich Privatsphäre.

**Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf**

## Ausstattung und Details

### ERDGESCHOSS

- Flur/ Eingangsbereich mit Treppe zum Obergeschoss - Fliesenboden

#### Aufgeschaltete Alarmanlage

- Wohnzimmer I - Eichenparkett und Kamin
- Wohnzimmer II - Eichenparkett
- Esszimmer - Eichenparkett
- Büro - Eichenparkett
- Küche - Granitboden
- Gäste - WC - Fliesenboden

### OBERGESCHOSS

- Flur als Verbindungspunkt der Zimmer - Korkboden
- Schlafzimmer - Teppichboden
- Kinderzimmer I mit Zugang zum Balkon - Dielenboden
- Kinderzimmer II - Dielenboden
- Kinderzimmer III - Dielenboden
- Großes Badezimmer mit Dusche - Granitboden
- Kleines Badezimmer mit Dusche - Granitboden

### KELLERGESCHOSS

- Büroraum - Korkboden
- Hobbyraum - Korkboden
- Heizungsraum - Fliesenboden
- Waschküche - Fliesenboden
- Vorratsraum - Fliesenboden
- Flur - Fliesenboden
- Bad mit dusche
- Garten mit wunderschönem Pflanzenbestand
- Stellplatz mit Wallbox

**Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf**

## Alles zum Standort

### Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Berliner Stadtteil Schmargendorf, einem der exklusivsten Viertel im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Franzensbader Straße ist eine ruhige, grüne Anliegerstraße, gesäumt von stilvollen Villen und gepflegten Gärten. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, viel Ruhe sowie ein gehobenes Wohnumfeld aus.

Die Nähe zum Grunewald, einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete Berlins, bietet hervorragende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Spazier- und Joggingwege, Reitmöglichkeiten sowie der nahegelegene Grunewaldsee laden zur aktiven Erholung ein. In der Umgebung befinden sich zudem renommierte Schulen, Kindergärten sowie exzellente medizinische Einrichtungen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, exquisite Feinkostläden sowie gastronomische Angebote finden sich im nahegelegenen Schmargendorfer Kiez oder im Roseneck, das in wenigen Minuten erreichbar ist.

### Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Die Franzensbader Straße ist über die nahegelegene Hagenstraße und den Hohenzollerndamm schnell mit der Berliner Stadtautobahn (A100) verbunden. So erreicht man das Stadtzentrum, den Kurfürstendamm oder den Flughafen BER in kurzer Zeit.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung:

Die Buslinien 29 und 110 verbinden die Franzensbader Straße mit dem S-Bahnhof Grunewald sowie mit dem Kurfürstendamm.

Der S-Bahnhof Grunewald (S7) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zur City-Ost (z.B. Zoologischer Garten, Alexanderplatz).

Trotz der ruhigen Lage ist eine ausgezeichnete Erreichbarkeit aller städtischen Ziele gewährleistet.

**Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 147.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

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.

**Objektnummer: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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