

Berlin - Schmargendorf

# Relaxed family life in Berlin-Schmargendorf – a house with a feel-good guarantee

Property ID: 25178008



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

**PURCHASE PRICE: 2.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 267,93 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 729 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## At a glance

Property ID	25178008	Purchase Price	2.200.000 EUR
Living Space	ca. 267,93 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 92 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1936		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	75.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.07.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## The property



Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## The property



Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## The property



Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## The property



Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## The property



Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 88 71 354 0



Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## The property



Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## The property



**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Sachmann für Immobilienkreditvermittlung (BK)

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
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

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

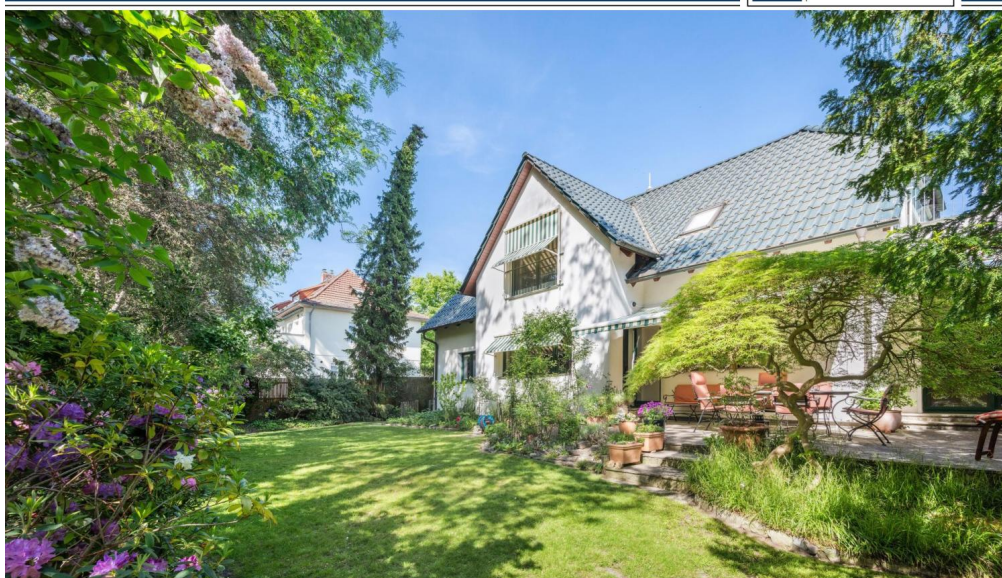
VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## The property



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

**Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## **A first impression**

Nestled in the leafy and prestigious Berlin district of Schmargendorf, this exceptionally spacious and luxurious detached house, built around 1936, awaits you with its charm and unparalleled comfort. The beautiful property sits on a roughly 750 m<sup>2</sup> plot on a quiet street and impresses with its classic elegance, high-quality finishes, and stunning garden. Upon entering the house, you arrive directly in the entrance hall. From here, you can access one of the three impressive living areas, the kitchen, or the basement and upper floor. Four bright, interconnected rooms, some with floor-to-ceiling windows, a fireplace, and stylish doorways, create an immediate sense of well-being. Here, classic architecture meets modern living comfort. Two entrances lead directly to the magnificent garden, which boasts a diverse collection of mature plants and invites relaxation on the large terrace. Upstairs, three children's bedrooms are possible, one of which has access to a balcony. In addition, there is a large master bedroom, a hallway, and two bathrooms. The basement features a hobby room, a utility room, and a laundry room, among other amenities. In addition, you will find an office, a boiler room, and a bathroom with a shower. There is also a convenient side entrance. A wallbox for electric vehicles is available. The two parking spaces can accommodate one large and one medium-sized vehicle. This exclusive property offers not only space and comfort but also a home with character. The high-quality interior, the charming garden, and the sought-after location make this house a rare opportunity on the Berlin real estate market. It serves as an ideal family residence and a stylish retreat, while also offering ample privacy.

**Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## **Details of amenities**

### **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

**Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## All about the location

### Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in beehrter 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.

**Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Other information

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.

**Property ID: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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