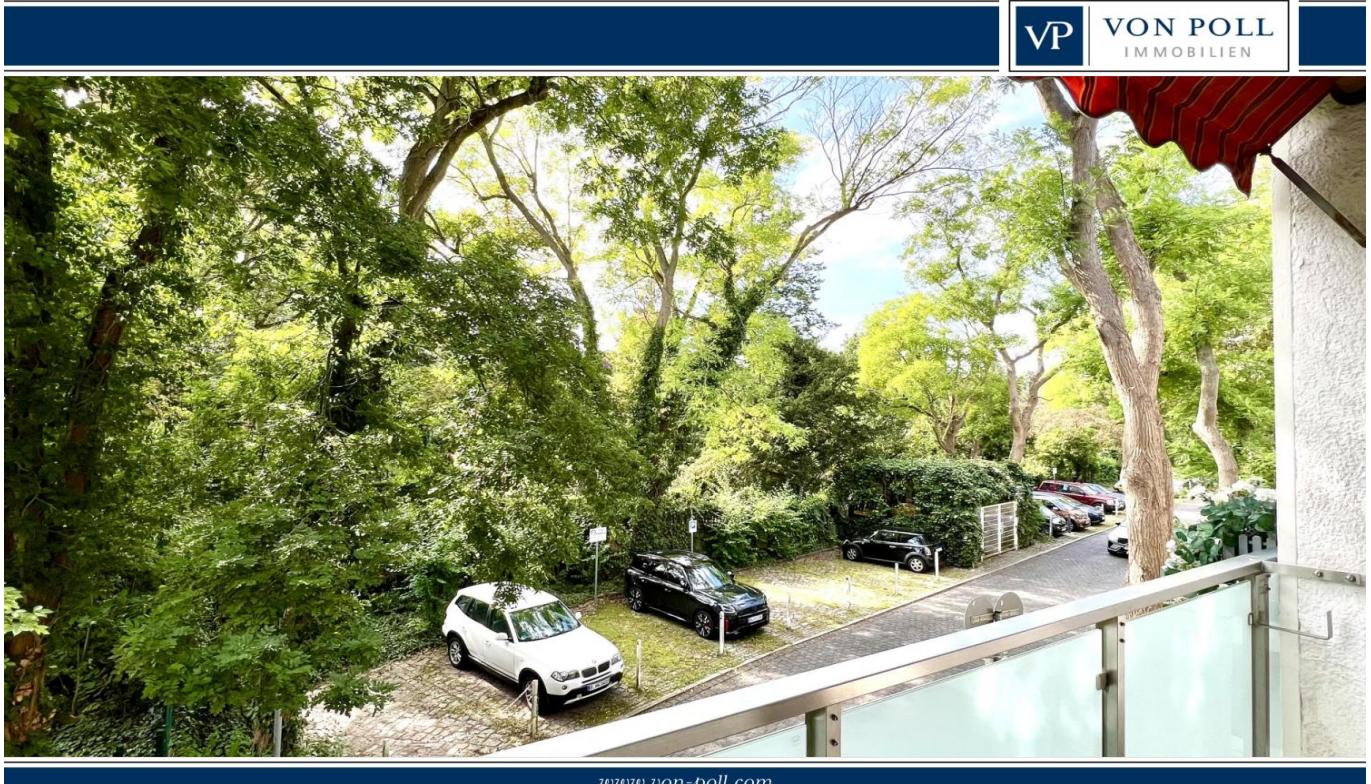


Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Charming 3.5-room apartment in need of renovation in the heart of Schmargendorf

Property ID: 25178020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75,52 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

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

Property ID: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

At a glance

| | |
|----------------------|--------------------------------|
| Property ID | 25178020 |
| Living Space | ca. 75,52 m² |
| Rooms | 3.5 |
| Bedrooms | 2.5 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1961 |

| | |
|-----------------------|--|
| Purchase Price | 359.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Energy Data

| | | | |
|-----------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source | Oil | | |

Property ID: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

The property



Property ID: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

The property



Property ID: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

The property



Property ID: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

The property



Property ID: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

The property



Property ID: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

The property



Property ID: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

The property



Property ID: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

The property



Property ID: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

A first impression

This charming 3.5-room apartment is located in the heart of Schmargendorf, one of the most sought-after districts in Berlin's prestigious southwest. Centrally located with easy access to numerous shops and cafes, this 3.5-room apartment occupies the first floor of an architecturally striking, listed building dating from the early 1960s. Here you have the opportunity to acquire a piece of Berlin's architectural history with a classic residential atmosphere from that era – and to design it according to your own vision. With approximately 76 m² of living space, the apartment boasts a clear floor plan, bright rooms, and a pleasant layout that appeals to singles, couples, and small families alike. The quiet southwest-facing balcony with its view of greenery offers a lovely retreat in the middle of the city. The apartment requires renovation, giving you the opportunity to implement your personal living concept from the ground up – from a modern kitchen to a cozy living room. The bathroom with natural light was modernized in 2010, and most of the windows were replaced in 1998. A large cellar storage unit completes the offering. We would be happy to show you this charming property with great potential in a personal viewing!

Property ID: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Details of amenities

- 75,52 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Süd-West-Balkon mit Blick ins Grüne
- Küche mit älteren Einbaumöbeln
- Tageslichtbad mit Dusche (2010 modernisiert)
- 1. Etage
- 12 Parteien im Haus
- 210/10.000 Miteigentumsanteil (MEA) an einem 4.202 m² großen Grundstück
- Das Gebäude steht unter Denkmalschutz
- großer Kellerverschlag

Property ID: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

All about the location

Die Wohnung liegt im Herzen von Schmargendorf im alten Ortskern, neben der romantischen, alten Dorfkirche aus dem 13. Jahrhundert, der kleinsten der erhaltenen Berliner Dorfkirchen.

Direkt um die Ecke befindet sich der schöne Friedhof Alt-Schmargendorf, der vom Balkon der Wohnung aus zu sehen ist.

Die Breite Straße ist die zentrale Hauptstraße Schmargendorfs, mit lebendiger Struktur: Zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants und Dienstleister, aber auch viele Bäume prägen das Straßenbild.

Die Wohnung liegt - zurückgesetzt von der Straße - in einer denkmalgeschützten Ensemble?Anlage , die historisch als Ladenstraße mit Wohnbebauung und Pavillons angelegt wurde.

Dieses Ensemble wurde in den frühen 1960er Jahren erbaut (1961-1965) nach Plänen des Architekten Hans-Jürgen Heide.

Noch heute befinden sich in dieser ansprechend angelegten Anlage zahlreiche Geschäfte - Boutiquen, Cafés, ein großer Buchladen, ein Blumengeschäft, ein Parfumerie u.v.a.m.

Der Berliner Ortsteil Schmargendorf gehört zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Wohnlage mit gleichzeitig sehr guter Anbindung an die Innenstadt aus. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, zahlreichen Grünflächen sowie einer gewachsenen Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants und Schulen in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Stadtautobahn A100 und die A115 (Avus) besteht eine schnelle Verbindung sowohl in die Berliner City als auch ins Umland. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie die nahegelegenen S- und U-Bahn-Stationen (u. a. S-Bahnhof Heidelberger Platz, U-Bahnlinien U3 und U9) bestens gesichert. So sind die City West rund um den Kurfürstendamm sowie der Potsdamer Platz innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

Dank dieser Kombination aus naturnahem Wohnen und zentraler Erreichbarkeit zählt Schmargendorf zu den besonders attraktiven Wohnlagen im Berliner Westen.

Property ID: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Other information

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: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com