

Berlin – Schmargendorf

## Pretty terraced house in a green setting - right by Roseneck!

Property ID: 25178023



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

**PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 109,29 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 241 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25178023 - 14199 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: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## At a glance

Property ID	25178023
Living Space	ca. 109,29 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	699.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 31 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	29.06.2035	Final Energy Demand	258.35 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## The property





Property ID: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## The property



Property ID: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## The property





Property ID: 25178023 - 14199 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: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## The property



Property ID: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## The property



Property ID: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## The property



**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Sachverständiger 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



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

**Property ID: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf**

## A first impression

Detached house with great potential and sunny garden terrace. For sale is a charming terraced house, ideal for families or couples looking for a new home with great design potential. The house is located on a quiet side street in a sought-after area of Schmargendorf, surrounded by green gardens and lush vegetation. The location offers pleasant privacy, ideal for families and anyone who appreciates peace and quiet. The property was built in 1977 and offers approximately 102 m<sup>2</sup> of living space on a plot of about 241 m<sup>2</sup>. While the house is in need of renovation, it provides an excellent basis for individual design and modernization. The ground floor features a bright living and dining area with parquet flooring, large windows flood the space with natural light, and a ceiling height of approximately 3.01 m creates a surprisingly spacious feel. From here, you have direct access to the spacious, southwest-facing garden terrace, equipped with an awning, perfect for relaxing outdoors without encroaching on your neighbors' view. The garden is lush and offers further landscaping possibilities. The well-maintained fitted kitchen features high-quality Siemens appliances, ensuring a pleasant cooking experience. Blinds on the ground floor provide a comfortable indoor climate and security. The upper floor comprises three bedrooms, one of which offers direct access to an inviting balcony with impressive garden views. The other two rooms can be used as children's rooms, offices, or guest rooms. A bathroom with a bathtub and bidet is also located on this floor. The house has a full basement, providing ample storage and utility space. The hobby room (not included in the living area calculation) is particularly noteworthy, boasting a ceiling height of approximately 2.28 meters and ideal for entertaining guests. The oil-fired central heating system was renewed in 2015 and features a 5,000-liter tank, ensuring an efficient heat supply. The property is part of a condominium association (WEG) with a total of eight owners, with a monthly service charge of €330.23. The house also includes a garage with ample space for one vehicle. Please note that the property requires renovation, which, however, offers you the opportunity to customize it to your personal taste. With its great potential, this property presents an excellent opportunity to create a home entirely according to your wishes. It is suitable for both DIY-savvy buyers and families seeking a customizable home in an attractive neighborhood. We encourage you to arrange a viewing appointment to see for yourself the possibilities this property offers.



Property ID: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Details of amenities

- nettes Einfamilienhaus (Reihenhaus) mit großem Gestaltungspotential
- heller Wohn- und Ess- Bereich mit Zugang zur Terrasse
- große Gartenterrasse in Süd-West -Ausrichtung mit Markise
- dicht bewachsener Garten
- gepflegte Einbauküche mit elektrischen Geräten von Siemens
- Jalousien im Erdgeschoss (manuell)
- Badezimmer im Obergeschoss mit Wanne und Bidet
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und einzigartigem Blick in den Garten
- vollunterkellert
- MITTELMANN- Mediapaket - Ölzentralheizung mit 5000 l Tank
- WEG- geteilt / 8 Eigentümer
- Wohngeld 330,23 €
- Deckenhöhen: Erdgeschoss, Wohn- und Essbereich: ca 3,01 m
- Obergeschoss: ca 2,53 m
- Kellergeschoss: ca 2,28 m
- 1 Garage
- Objekt ist renovierungsbedürftig

Property ID: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## All about the location

Das helle freundliche Reihenhaus befindet sich an der Grenze zwischen Berlin-Grunewald und Schmargendorf. In all den Jahrzehnten siedelten sich hier viele berühmte Bewohner an. Hierzu zählten Maler, Dichter, Schriftsteller, Schauspieler, Komponisten, Großindustrielle und auch Generäle. Der nah gelegene Grunewald selbst ist eine Oase für Spaziergänger, Radfahrer und auch Hunde zugleich. Wunderbar kann man sich auch an den kleinen Grunewaldseen erholen und vergisst fasst, dass man sich in der Hauptstadtmetropole Berlin befindet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig am beliebten Roseneck zu erreichen. Weitere Möglichkeiten sind in der Breiten Straße in Schmargendorf vorhanden. Die Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Flughäfen und der Autobahn sind als optimal zu bezeichnen. Mehrere Buslinien halten in unmittelbarer Nähe am Roseneck und die Nachtlinie N10 ist sorgt für eine durchgehende Verbindung. Nicht nur die Auswahl an vielfältigen Schulen machen diese Gegend vor allem so begehrt bei Familien!

Property ID: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 258.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25178023 - 14199 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)