

Berlin – Schmargendorf

# Hübsches Reihenhauses im Grünen - direkt am Roseneck!

Property ID: 26178002



[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: 26178002 - 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: 26178002 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## At a glance

Property ID	26178002
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: 26178002 - 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: 26178002 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## The property





Property ID: 26178002 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## The property



Property ID: 26178002 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## The property





Property ID: 26178002 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## The property





Property ID: 26178002 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## The property



Property ID: 26178002 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## The property





Property ID: 26178002 - 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: 26178002 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## The property





Property ID: 26178002 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## The property



Property ID: 26178002 - 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: 26178002 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## A first impression

Einfamilienhaus mit großem Potenzial und sonniger Gartenterrasse

Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenviertelhaus, das sich ideal für Familien oder Paare eignet, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit großem Gestaltungspotential sind. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße in einer begehrten Lage von Schmargendorf, umgeben von grünen Gärten und dichter Vegetation. Die Lage bietet eine angenehme Privatsphäre, ideal für Familien und alle, die Ruhe zu schätzen wissen. Die Immobilie wurde im Jahr 1977 erbaut und erstreckt sich über eine Wohnfläche von circa 102 m². Sie befindet sich auf einem Grundstück von etwa 241 m². Das Haus, welches durchaus einer Renovierung bedarf, bietet eine hervorragende Basis zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein heller, mit Parkett ausgestatteter, Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält und durch seine Raumhöhe von ca. 3,01 m ein erstaunliches Raumgefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Gartenterrasse in Süd-West-Ausrichtung, die mit einer Markise ausgestattet ist und dazu einlädt, entspannte Stunden im Freien zu verbringen, ohne dabei zu sehr in das Sichtfeld Ihres Nachbarn zu gelangen! Der Garten ist dicht bewachsen und bietet dabei noch einige Gestaltungsoptionen!

Die gepflegte Einbauküche ist mit hochwertigen elektrischen Geräten der Marke Siemens ausgestattet und ermöglicht Ihnen ein angenehmes Kocherlebnis. Jalousien im Erdgeschoss sorgen für ein angenehmes Raumklima und Sicherheit.

Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer, eines davon bietet direkten Zugang zu einem einladenden Balkon mit eindrucksvollem Gartenblick.

Die anderen beiden Zimmer bieten sich wahlweise als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder auch als Gästezimmer an. Des Weiteren finden Sie hier ein Badezimmer mit Wanne und Bidet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt damit über ausreichend Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Besonders der Hobby-Raum (ist nicht in der Wohnfläche berücksichtigt) ist in diesem Zusammenhang mit einer Deckenhöhe von ca. 2,28 m hervorzuheben und durchaus geeignet Ihre Gäste zu beherbergen!

Die Ölzentralheizung wurde 2015 erneuert und verfügt über einen 5000-Liter-Tank, der effiziente Wärmeversorgung gewährleistet.

Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mit insgesamt acht Eigentümern, wobei das monatliche Wohngeld 330,23 € beträgt.

Zu dem Haus gehört zudem eine Garage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet. Bitte beachten Sie, dass das Objekt renovierungsbedürftig ist, was Ihnen jedoch die

Möglichkeit eröffnet, es nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Mit ihrem großen Potenzial bietet diese Immobilie eine ausgezeichnete Gelegenheit, ein Heim ganz nach den eigenen Wünschen zu schaffen. Sie ist sowohl für handwerklich begabte Käufer als auch für Familien geeignet, die ein individuell gestaltbares Zuhause in einer ansprechenden Nachbarschaft suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von den Möglichkeiten dieses Objekts zu machen.



Property ID: 26178002 - 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: 26178002 - 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: 26178002 - 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: 26178002 - 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)