

**Berlin - Schmargendorf**

# ¡Apartamento de 2,5 habitaciones en un edificio antiguo con balcón en una ubicación privilegiada en Schmargendorf!

**Número de propiedad: 25178021**



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

**PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 62,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5**

**Número de propiedad: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25178021	Precio de compra	349.000 EUR
Superficie habitable	ca. 62,5 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2.5	Modernización / Rehabilitación	2014
Dormitorios	1.5	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1928	Espacio utilizable	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Características	Balcón

Número de propiedad: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.02.2029	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



## Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propiedad

**VP VON POLL**  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Sachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

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
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

**Número de propiedad: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Una primera impresión

El apartamento en venta se encuentra en la primera planta de un edificio plurifamiliar en buen estado, construido alrededor de 1928, en una ubicación privilegiada en Schmargendorf. La superficie habitable consta de aproximadamente 62 metros cuadrados, distribuidos en una acogedora entrada, un amplio salón, un dormitorio con acceso a un balcón orientado al oeste, otra media habitación que puede utilizarse como estudio, habitación de invitados o vestidor, y una cocina con un balcón contiguo orientado al este y maravillosas vistas a la vegetación circundante. El baño, con abundante luz natural, es moderno y está muy bien equipado, con bañera, lavabo e inodoro. El apartamento se sometió a una reforma integral y meticulosa en 2014 y se mantiene en excelentes condiciones desde entonces. Dos balcones, uno orientado al este y otro al oeste, ofrecen mayor comodidad, perfectos para disfrutar del desayuno en verano (orientado al este) o relajarse por la noche (orientado al oeste). El apartamento también incluye un trastero independiente en el sótano, que proporciona espacio de almacenamiento adicional. La propiedad se encuentra en una tranquila zona residencial cerca de Kurfürstendamm, y la estación de S-Bahn más cercana, Hohenzollerndamm, está a unos 10 minutos a pie. El edificio de apartamentos se encuentra en buen estado general y se caracteriza por una gestión y un mantenimiento adecuados. El apartamento está actualmente alquilado, pero el inquilino se marchará el 31 de enero de 2026, lo que ofrece la posibilidad de alquilarlo o alquilarlo a partir de febrero de 2026. Esta propiedad es ideal tanto para inversores como para propietarios que buscan un apartamento bien cuidado con una distribución clásica en una ubicación céntrica y agradable. Le invitamos cordialmente a visitar este emocionante apartamento de época reformado. ¡Quedará impresionado!

**Número de propiedad: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Detalles de los servicios

- im Jahr 2014 umfassend sanierte 2,5 Zimmer Wohnung
  - Dielenboden im Flurbereich & den Zimmern
  - Fenster Doppel - Isolierverglast
  - Badezimmer tagesbelichtet und modern gestaltet mit Badewanne, Waschtisch & Toilette
  - eher einfache Küchenmöbel, aber gut nutzbar
  - zwei Balkone - einmal in Westausrichtung & einmal in Ostausrichtung
  - kleines & tagesbelichtetes Arbeitszimmer
  - ein Zimmer mit Zugang zum Westbalkon
  - ein Zimmer mit zwei großen Fenstern & sehr hell
  - ein Kellerraum zugehörig
- ACHTUNG: bezugsfrei ab Februar 2026!

**Número de propiedad: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Todo sobre la ubicación

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße im gefragten Berliner Ortsteil Schmargendorf, einem Teil des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauten, grünen Straßen und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäckereien und Restaurants befinden sich in fußläufiger Nähe – besonders rund um die Breite Straße, die das charmante Zentrum von Schmargendorf bildet. Der Grunewald beginnt unweit der Immobilie und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, sei es bei einem Spaziergang, einer Joggingrunde oder einem Ausflug an einen der nahegelegenen Seen.

Der Kurfürstendamm ist mit dem Auto in etwa 2 Minuten, mit dem Fahrrad in etwa 5 Minuten und zu Fuß in etwa 10 Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – mehrere Buslinien befinden sich in Laufnähe, die S-Bahnhöfe Heidelberger Platz und Hohenzollerndamm sind schnell zu erreichen. Die Stadtautobahn A100 liegt ebenfalls in der Nähe und ermöglicht eine zügige Verbindung in andere Stadtteile.

Der Flughafen BER ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar.

**Número de propiedad: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

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.

**Número de propiedad: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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