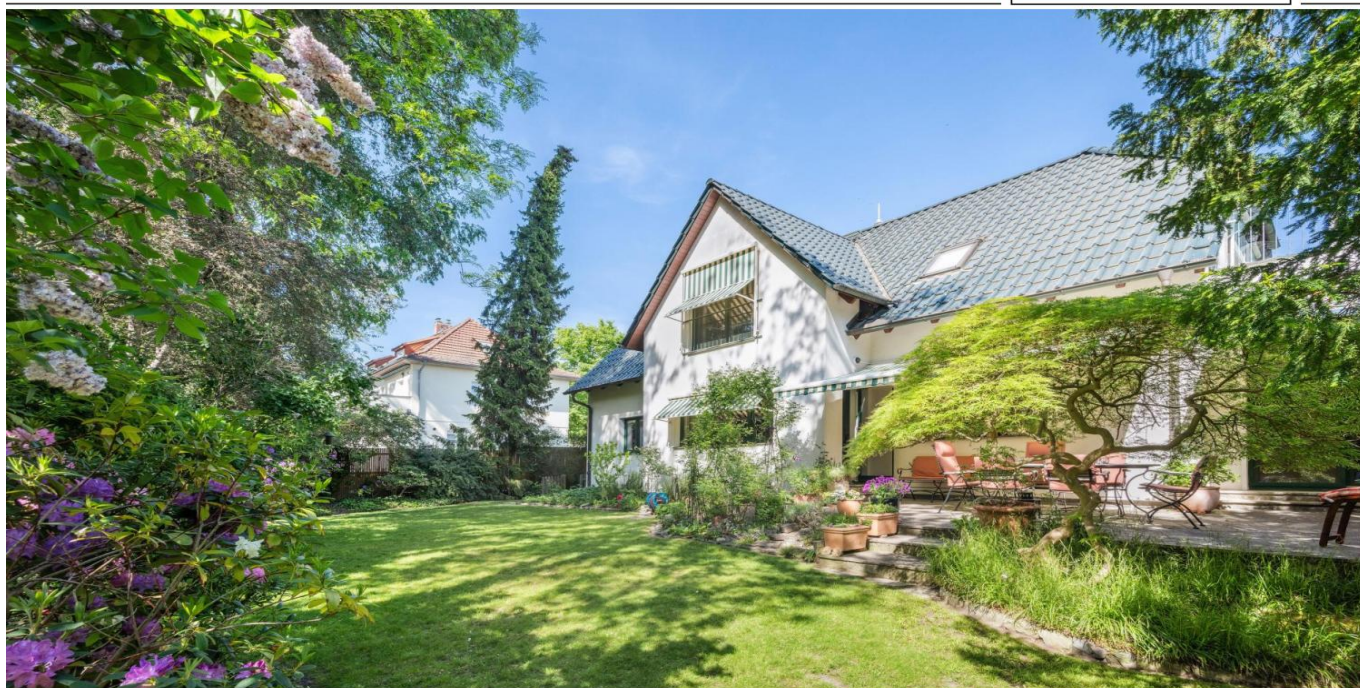


Berlin – Schmargendorf

Vida familiar relajada en Berlín-Schmargendorf: una casa con garantía de bienestar

Número de propiedad: 25178008



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 2.200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 267,93 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 729 m²

Número de propiedad: 25178008 - 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: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

De un vistazo

Número de propiedad	25178008
Superficie habitable	ca. 267,93 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1936
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	2.200.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 92 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	19.08.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	147.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1936

Número de propiedad: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178008 - 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 88 71 354 0



Número de propiedad: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | 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
- Fördermittelfcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

www.vp-finance.de

Número de propiedad: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Una primera impresión

Ubicada en el frondoso y prestigioso barrio berlinés de Schmargendorf, esta excepcionalmente espaciosa y lujosa casa unifamiliar, construida alrededor de 1936, le espera con su encanto y una comodidad inigualable. La hermosa propiedad se encuentra en una parcela de aproximadamente 750 m² en una calle tranquila e impresiona por su elegancia clásica, acabados de alta calidad y un impresionante jardín. Al entrar en la casa, llegará directamente al recibidor. Desde aquí, puede acceder a una de las tres impresionantes salas de estar, la cocina o el sótano y la planta superior. Cuatro luminosas habitaciones interconectadas, algunas con ventanales de suelo a techo, chimenea y elegantes puertas, crean una inmediata sensación de bienestar. Aquí, la arquitectura clásica se une al confort de la vida moderna. Dos entradas conducen directamente al magnífico jardín, que cuenta con una variada colección de plantas maduras e invita a relajarse en la amplia terraza. En la planta superior, se pueden crear tres dormitorios infantiles, uno de ellos con acceso a un balcón. Además, hay un amplio dormitorio principal, un pasillo y dos baños. El sótano cuenta con una sala de ocio, un lavadero y un lavadero, entre otras comodidades. Además, encontrará una oficina, una sala de calderas y un baño con ducha. También hay una cómoda entrada lateral. Dispone de un wallbox para vehículos eléctricos. Las dos plazas de aparcamiento tienen capacidad para un vehículo grande y uno mediano. Esta exclusiva propiedad ofrece no solo espacio y comodidad, sino también un hogar con carácter. La alta calidad de los interiores, el encantador jardín y la codiciada ubicación hacen de esta casa una oportunidad única en el mercado inmobiliario berlinés. Es ideal como residencia familiar y un refugio con estilo, a la vez que ofrece amplia privacidad.

Número de propiedad: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Detalles de los servicios

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

OBERGECHOSS

- 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

KELLERGECHOSS

- Büroraum - Korkboden
- Hobbyraum - Korkboden
- Heizungsraum - Fliesenboden
- Waschküche - Fliesenboden
- Vorratsraum - Fliesenboden
- Flur - Fliesenboden
- Bad mit dusche
- Garten mit wunderschönem Pflanzenbestand
- Stellplatz mit Wallbox

Número de propiedad: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Todo sobre la ubicación

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in begehrter 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.

Número de propiedad: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 147.30 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25178008 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com