

Berlin – Schöneberg

## Hermoso apartamento amueblado de 2 habitaciones en una ubicación central en Schöneberg

Número de propiedad: 25178010



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

PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 54,36 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

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

Número de propiedad: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## De un vistazo

|                      |                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25178010                                              |
| Superficie habitable | ca. 54,36 m <sup>2</sup>                              |
| Habitaciones         | 2                                                     |
| Baños                | 1                                                     |
| Año de construcción  | 1928                                                  |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 50 EUR (Alquilar) |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 299.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Planta baja                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                      |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Cocina empotrada                                                          |

Número de propiedad: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 10.12.2027          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 97.10 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1900                   |

Número de propiedad: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Número de propiedad: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

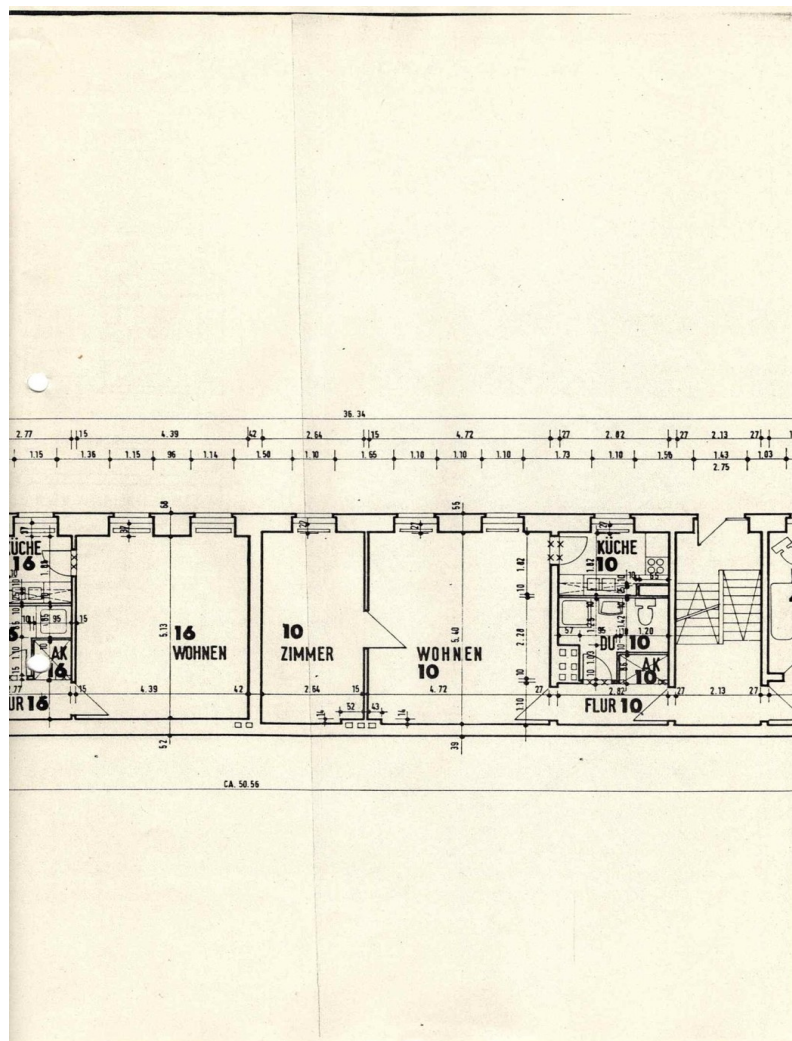
Número de propiedad: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

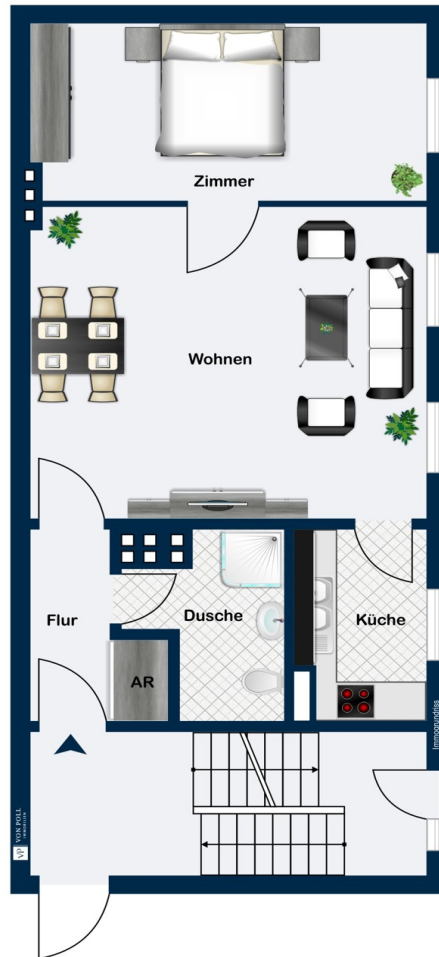
## La propiedad



Número de propiedad: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Una primera impresión

Este encantador y bellamente renovado apartamento de dos habitaciones se encuentra en la planta baja de un edificio plurifamiliar bien mantenido que data de alrededor de 1927. La propiedad combina hábilmente el carácter clásico de su año de construcción con la comodidad de una vivienda contemporánea en aproximadamente 55 metros cuadrados de espacio habitable, con una distribución bien pensada y un mobiliario de buen gusto. Una renovación integral, completada hace unos tres años, abarcó todos los servicios relevantes y garantiza un ambiente confortable con tecnología de vanguardia. El luminoso salón impresiona por su espaciosa distribución y ofrece diversas posibilidades de diseño individual. Los grandes ventanales realzan la agradable sensación de amplitud y crean un ambiente acogedor. El dormitorio, con una ubicación tranquila y vistas al patio, ofrece un lugar de descanso y amplio espacio para una cama grande y muebles adicionales. La moderna cocina equipada, junto al salón, está equipada con electrodomésticos de alta calidad y se integra armoniosamente con la estética general del apartamento con su diseño atemporal. El baño, de atractivo diseño, cuenta con elegantes azulejos, grifería moderna y una distribución bien pensada que ofrece el máximo confort incluso en espacios reducidos. Los materiales utilizados cumplen con los más altos estándares de calidad: los suelos son de madera de ingeniería duradera y de alta calidad, y elegantes azulejos que resultan visualmente atractivos y funcionales. Este apartamento es ideal para personas solteras o parejas que valoran la elegancia y un entorno urbano. La combinación de encanto histórico, comodidades modernas y una ubicación céntrica hacen de esta propiedad una opción única en el mercado inmobiliario. El apartamento se vende amueblado, por lo que es ideal tanto para uso exclusivo como para alquiler. Si le interesa, con gusto le enviaremos un folleto detallado o concertaremos una visita personal. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Detalles de los servicios

Wohnzimmer - Fertigparkett mit rustikaler Optik - weiße Möbel - Grau Couchgarnitur

Schlafzimmer - Fertigparkett mit rustikaler Optik - Weiße Schränke - Weißes Bett

Badezimmer : Weiße Wandfliesen - Dunkle Bodenfliesen - Dusche

Küche: Weiß mit dunkler Arbeitsfläche -Dunkle Bodenfliesen

Flur - Fertigparkett mit rustikaler Optik

Número de propiedad: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie in der Dominicusstraße 44, 10823 Berlin, befindet sich im lebendigen Stadtteil Schöneberg des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Diese zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität.

### Lage & Umgebung:

Die Dominicusstraße ist eine bedeutende innerstädtische Hauptverkehrsstraße, die den Straßenzug An der Urania – Martin-Luther-Straße – Dominicusstraße – Sachsendamm bildet. Sie dient als Zubringer zur Stadtautobahn und ist Teil der Bundesstraße 1, was eine hervorragende Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet. Die Straße liegt zwischen der Martin-Luther-Straße am Rathaus Schöneberg und dem Sachsendamm.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die den täglichen Bedarf abdecken und zum Verweilen einladen.

### Öffentlicher Nahverkehr:

Die Nähe zu mehreren U- und S-Bahnlinien ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets.

### Straßenverkehr:

Die Dominicusstraße ist Teil der Bundesstraße 1 und bietet direkten Zugang zur Stadtautobahn A100, was eine zügige Verbindung zu anderen Stadtteilen und zur Berliner Innenstadt ermöglicht.

### Einkaufsmöglichkeiten & Freizeit:

In der Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Boutiquen. Zudem laden zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars zum Genießen und Verweilen ein. Für Freizeitaktivitäten bieten sich nahegelegene Parks und kulturelle Einrichtungen an, die das urbane Leben bereichern.

### Bildung & Gesundheit:

Die Lage bietet eine gute Versorgung mit Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten. Auch medizinische Einrichtungen, darunter Arztpraxen und Apotheken, sind in der Nähe vorhanden und gewährleisten eine umfassende Gesundheitsversorgung.

Número de propiedad: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## 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)