

Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Encantador apartamento de 3,5 habitaciones para reformar en el corazón de Schmargendorf.

Número de propiedad: 25178020



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

PRECIO DE COMPRA: 359.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 75,52 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – 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: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 25178020                 |
| Superficie habitable | ca. 75,52 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 3.5                      |
| Dormitorios          | 2.5                      |
| Baños                | 1                        |
| Año de construcción  | 1961                     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 359.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Datos energéticos

|                     |                     |                        |                      |
|---------------------|---------------------|------------------------|----------------------|
| Tipo de calefacción | Calefacción central | Certificado energético | Legally not required |
| Fuente de energía   | Aceite              |                        |                      |

Número de propiedad: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Una primera impresión

Este encantador apartamento de 3 habitaciones y media se encuentra en el corazón de Schmargendorf, uno de los distritos más codiciados del prestigioso suroeste de Berlín. Con una ubicación céntrica y fácil acceso a numerosas tiendas y cafeterías, este apartamento de 3 habitaciones y media ocupa la primera planta de un edificio protegido de impresionante arquitectura que data de principios de la década de 1960. Aquí tiene la oportunidad de adquirir una pieza de la historia arquitectónica de Berlín con el ambiente residencial clásico de aquella época y diseñarlo a su gusto. Con aproximadamente 76 m<sup>2</sup> de espacio habitable, el apartamento cuenta con una distribución despejada, habitaciones luminosas y una agradable distribución ideal tanto para personas solas como para parejas y familias pequeñas. El tranquilo balcón orientado al suroeste, con vistas a la vegetación, ofrece un refugio encantador en el centro de la ciudad. El apartamento requiere reforma, lo que le permite implementar su concepto de vivienda personal desde cero, desde una cocina moderna hasta un acogedor salón. El baño, con luz natural, se modernizó en 2010 y la mayoría de las ventanas se cambiaron en 1998. Un amplio trastero en el sótano completa la oferta. ¡Estaremos encantados de mostrarle esta encantadora propiedad con gran potencial en una visita personal!

Número de propiedad: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Detalles de los servicios

- 75,52 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Süd-West-Balkon mit Blick ins Grüne
- Küche mit älteren Einbaumöbeln
- Tageslichtbad mit Dusche (2010 modernisiert)
- 1. Etage
- 12 Parteien im Haus
- 210/10.000 Miteigentumsanteil (MEA) an einem 4.202 m² großen Grundstück
- Das Gebäude steht unter Denkmalschutz
- großer Kellerverschlag

**Número de propiedad: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf**

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung liegt im Herzen von Schmargendorf im alten Ortskern, neben der romantischen, alten Dorfkirche aus dem 13. Jahrhundert, der kleinsten der erhaltenen Berliner Dorfkirchen.

Direkt um die Ecke befindet sich der schöne Friedhof Alt-Schmargendorf, der vom Balkon der Wohnung aus zu sehen ist.

Die Breite Straße ist die zentrale Hauptstraße Schmargendorfs, mit lebendiger Struktur: Zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants und Dienstleister, aber auch viele Bäume prägen das Straßenbild.

Die Wohnung liegt - zurückgesetzt von der Straße - in einer denkmalgeschützten Ensemble-Anlage, die historisch als Ladenstraße mit Wohnbebauung und Pavillons angelegt wurde.

Dieses Ensemble wurde in den frühen 1960er Jahren erbaut (1961-1965) nach Plänen des Architekten Hans-Jürgen Heide.

Noch heute befinden sich in dieser ansprechend angelegten Anlage zahlreiche Geschäfte - Boutiquen, Cafés, ein großer Buchladen, ein Blumengeschäft, ein Parfumerie u.v.a.m.

Der Berliner Ortsteil Schmargendorf gehört zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Wohnlage mit gleichzeitig sehr guter Anbindung an die Innenstadt aus. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, zahlreichen Grünflächen sowie einer gewachsenen Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants und Schulen in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Stadtautobahn A100 und die A115 (Avus) besteht eine schnelle Verbindung sowohl in die Berliner City als auch ins Umland. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie die nahegelegenen S- und U-Bahn-Stationen (u. a. S-Bahnhof Heidelberger Platz, U-Bahnlinien U3 und U9) bestens gesichert. So sind die City West rund um den Kurfürstendamm sowie der Potsdamer Platz innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

Dank dieser Kombination aus naturnahem Wohnen und zentraler Erreichbarkeit zählt Schmargendorf zu den besonders attraktiven Wohnlagen im Berliner Westen.

Número de propiedad: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Otros datos

**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: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – 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)