

Berlin – Schmargendorf

Bonita casa adosada en un entorno verde, ¡justo al lado de Roseneck!

Número de propiedad: 25178023



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 109,29 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 241 m²

Número de propiedad: 25178023 - 14199 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: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

De un vistazo

Número de propiedad	25178023
Superficie habitable	ca. 109,29 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	699.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 31 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	29.06.2035	Demanda de energía final	258.35 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178023 - 14199 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: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



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
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

Número de propiedad: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Una primera impresión

Casa unifamiliar con gran potencial y soleada terraza-jardín. Se vende una encantadora casa adosada, ideal para familias o parejas que buscan un nuevo hogar con un gran potencial de diseño. La casa se encuentra en una tranquila calle lateral en una zona codiciada de Schmargendorf, rodeada de verdes jardines y exuberante vegetación. La ubicación ofrece una agradable privacidad, ideal para familias y quienes aprecian la paz y la tranquilidad. La propiedad, construida en 1977, ofrece aproximadamente 102 m² de espacio habitable en una parcela de unos 241 m². Si bien la casa necesita reformas, ofrece una excelente base para un diseño y modernización personalizados. La planta baja cuenta con un luminoso salón-comedor con suelo de parquet, grandes ventanales que inundan el espacio de luz natural y una altura de techo de aproximadamente 3,01 m que crea una sorprendente sensación de amplitud. Desde aquí, se accede directamente a la espaciosa terraza-jardín orientada al suroeste, equipada con un toldo, perfecta para relajarse al aire libre sin invadir las vistas de los vecinos. El jardín es exuberante y ofrece más posibilidades de paisajismo. La cocina, completamente equipada y bien mantenida, cuenta con electrodomésticos Siemens de alta calidad, lo que garantiza una experiencia culinaria placentera. Las persianas de la planta baja proporcionan un clima interior confortable y seguridad. La planta superior consta de tres dormitorios, uno de ellos con acceso directo a un acogedor balcón con impresionantes vistas al jardín. Los otros dos dormitorios pueden utilizarse como habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. En esta planta también se encuentra un baño con bañera y bidé. La casa cuenta con un sótano completo, que ofrece amplio espacio de almacenamiento y lavadero. Destaca especialmente la sala de ocio (no incluida en el cálculo de la superficie habitable), con una altura de techo de aproximadamente 2,28 metros, ideal para recibir invitados. La calefacción central de gasóleo se renovó en 2015 y cuenta con un depósito de 5.000 litros, lo que garantiza un suministro de calor eficiente. La propiedad forma parte de una comunidad de propietarios (WEG) con un total de ocho propietarios, con una cuota mensual de mantenimiento de 330,23 €. La casa también incluye un garaje con amplio espacio para un vehículo. Tenga en cuenta que la propiedad requiere reforma, lo que le ofrece la oportunidad de personalizarla a su gusto. Con su gran potencial, esta propiedad representa una excelente oportunidad para crear un hogar totalmente a su gusto. Es ideal tanto para compradores con gustos por el bricolaje como para familias que buscan una casa personalizable en un barrio atractivo. Le animamos a concertar una visita para comprobar por sí mismo las posibilidades que ofrece esta propiedad.

Número de propiedad: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Detalles de los servicios

- 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- Mediopaket - 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

Número de propiedad: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Todo sobre la ubicación

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!

Número de propiedad: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 258.35 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25178023 - 14199 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