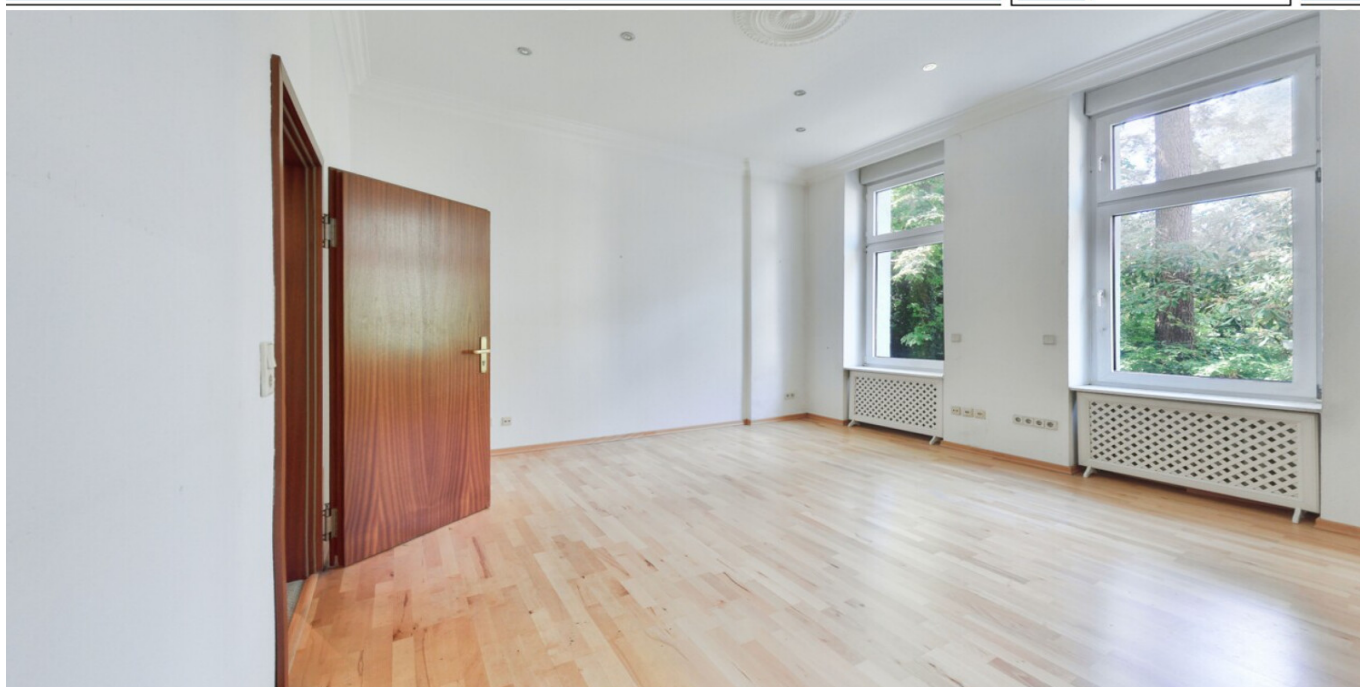


Berlin / Schmargendorf - Grunewald

# Bezugsfreie Drei-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen von Schmargendorf

*Número de propiedad: 26178007*



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

**PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 77,8 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald**

- **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: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald**

## De un vistazo

Número de propiedad	<b>26178007</b>	Precio de compra	<b>399.000 EUR</b>
Superficie habitable	<b>ca. 77,8 m<sup>2</sup></b>	Piso	<b>Planta baja</b>
Habitaciones	<b>3</b>	Comisión	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
Dormitorios	<b>2</b>	Estado de la propiedad	<b>para reformar</b>
Baños	<b>1</b>	Método de construcción	<b>Sólido</b>
Año de construcción	<b>1905</b>	Características	<b>Cocina empotrada</b>

Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	<b>Certificado de consumo</b>
Certificado energético válido hasta	<b>21.11.2027</b>	Consumo de energía final	<b>163.00 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>F</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1905</b>

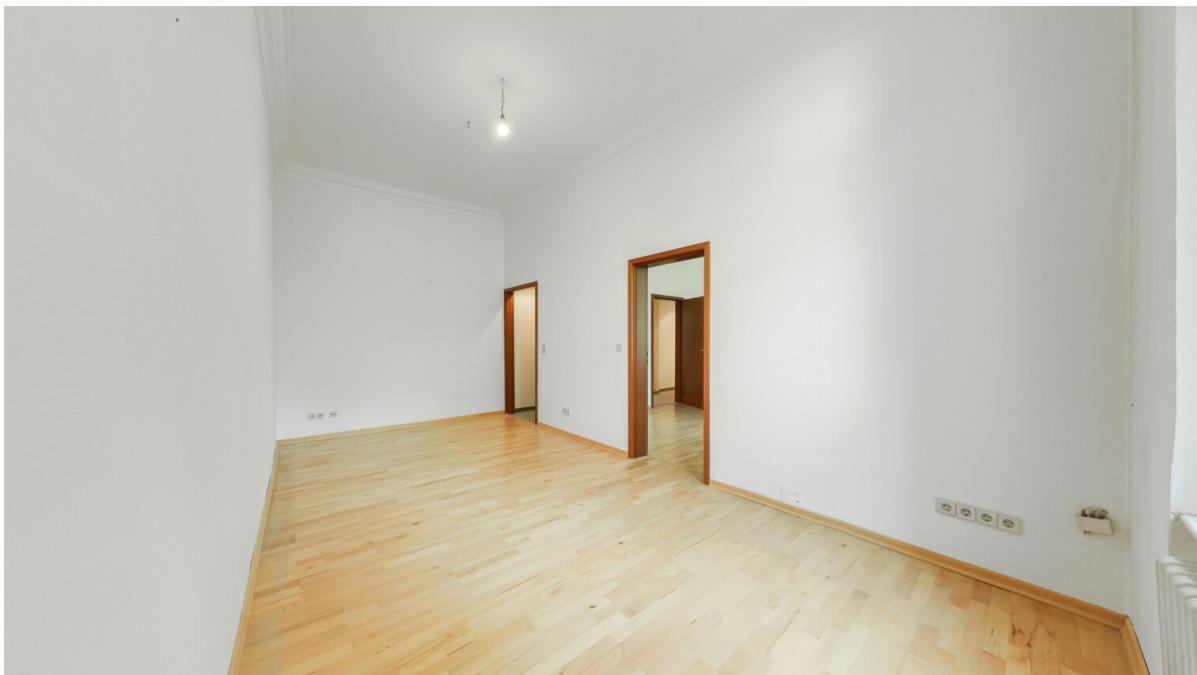
Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald

## La propiedad



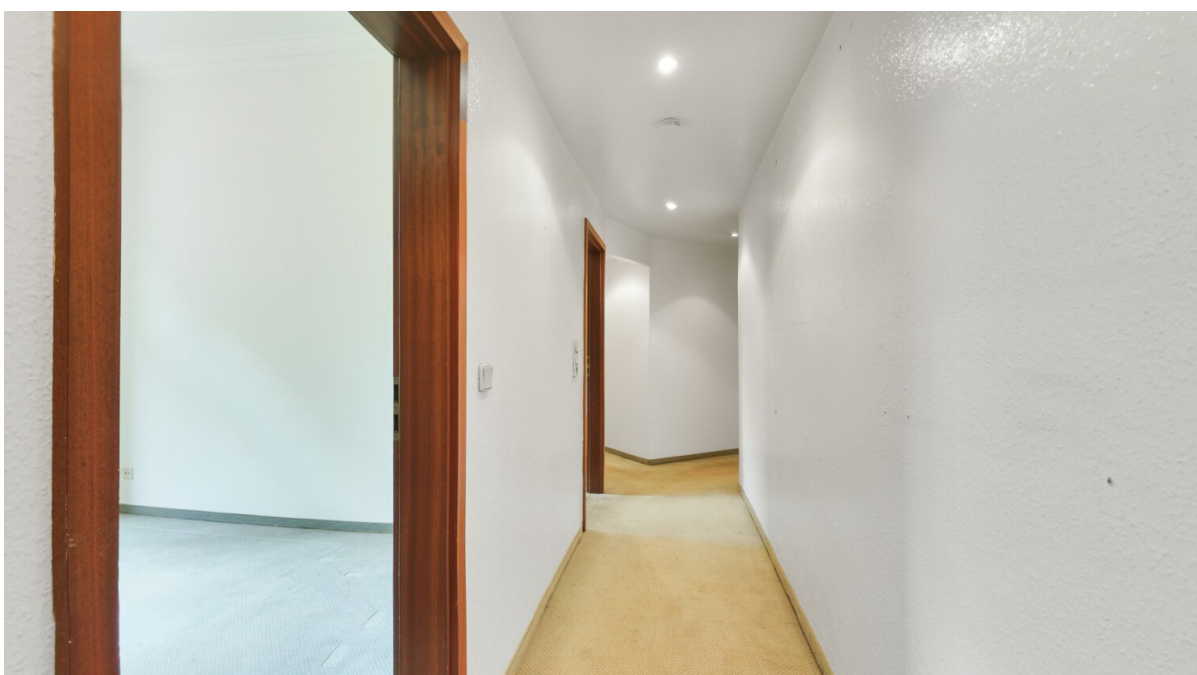
Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald

## La propiedad



Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald

## La propiedad



**Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald**

## Una primera impresión

Diese großzügig geschnittene, bezugsfreie Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem klassischen Berliner Altbau und verbindet den unverwechselbaren Charme historischer Architektur mit einer der begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten. Die ausgezeichnete Anbindung an die City West sowie das attraktive Wohnumfeld machen die Immobilie gleichermaßen interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Die Wohnung überzeugt mit einer klassischen, durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Raumproportionen und hellen Wohnräumen. Charakteristische Altbauernkmale wie die Deckenhöhe von ca. 3,20 Metern verleihen den Räumen ein besonderes Wohngefühl und unterstreichen den stilvollen Charakter des Gebäudes. Ob für Paare, kleine Familien oder Berufstätige im Homeoffice – der Grundriss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich durch die Entfernung einer Zwischenwand zwischen Wohnzimmer und einem der Schlafzimmer bei Bedarf zu einem großzügigen Wohn- und Essbereich öffnen.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht überwiegend einem älteren Standard und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine individuelle Modernisierung. So lässt sich der besondere Altbauarakter bewahren und zugleich mit den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen verbinden. Die Kombination aus historischer Bausubstanz, großzügigen Raumhöhen und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten schafft die ideale Grundlage für ein Zuhause mit besonderem Flair.

Als besondere Entscheidungshilfe steht im selben Gebäude eine bereits hochwertig sanierte Vergleichswohnung mit identischem Grundriss zur Verfügung, die bei einer Besichtigung ebenfalls besichtigt werden kann. Dort wurden im hinteren Wohnungsbereich die Zwischenwände zwischen dem bisherigen Wohnzimmer und dem kleineren Schlafzimmer entfernt, wodurch ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich entstanden ist. Diese gelungene Umgestaltung veranschaulicht eindrucksvoll das Potenzial der Wohnung und zeigt, wie sich der klassische Altbauarakter mit einem modernen Wohnkonzept zu einem außergewöhnlich attraktiven Zuhause verbinden lässt. Die Originalrechnungen der Renovierung liegen vor und ein Angebot für diese Wohnung von den gleichen ausführenden Handwerksunternehmen liegt ebenfalls vor und können zur Verfügung gestellt werden.

Ein besonderer Vorzug ist die hervorragende Lage: Das Roseneck sowie das charmante Zentrum von Schmargendorf mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Die City West ist dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Stadtautobahn in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig laden der Grunewald und der malerisch gelegene Grunewaldsee zu

**ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen  
ein – eine seltene Verbindung aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen.**

**Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald**

## **Detalles de los servicios**

**Miteigentumsanteil 23,7 / 1000tel**  
**1736 QM Gemeinschaftsgrundstück**  
**Einbauküche älteren Standards**  
**Kellerraum**

**Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage von Berlin-Schmargendorf. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das charmante Ortszentrum von Schmargendorf mit dem historischen Rathaus, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich das beliebte Roseneck – einer der bekanntesten Plätze im Berliner Südwesten mit zahlreichen Geschäften, gastronomischen Angeboten und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.**

**Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Mehrere Buslinien am Roseneck und Elsterplatz sowie die nahegelegenen S- und U-Bahn-Anschlüsse ermöglichen eine schnelle Verbindung in die City West mit dem Kurfürstendamm, dem Zoologischen Garten und dem Bahnhof Zoo. Gleichzeitig sind der Grunewald sowie die Berliner Stadtautobahn in wenigen Minuten erreichbar – eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und hoher Wohnqualität im grünen Berliner Westen.**

**Número de propiedad: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald**

## 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 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: 26178007 - 14199 Berlin / Schmargendorf - Grunewald**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

**E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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