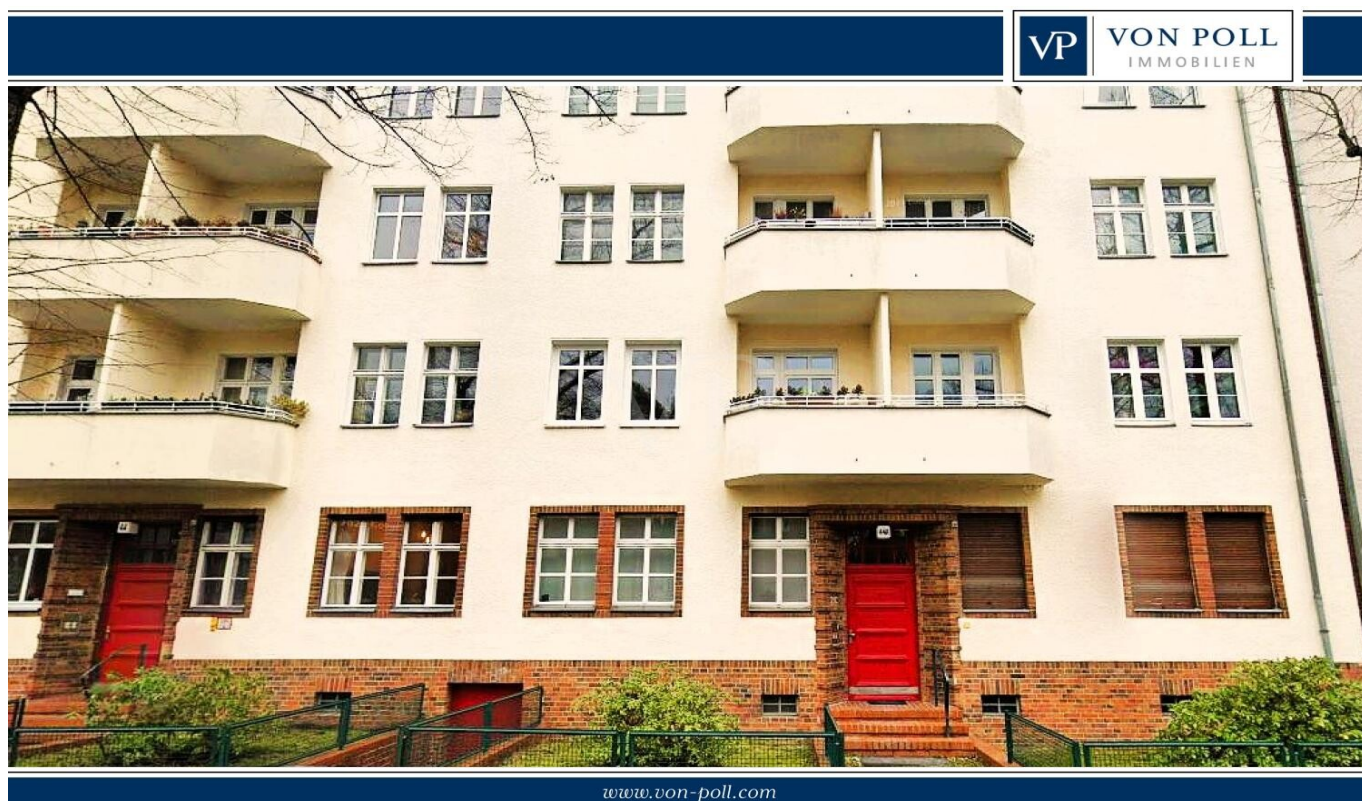


**Berlin - Schmargendorf**

## **Appartement de 2,5 pièces dans un immeuble ancien avec balcon, idéalement situé à Schmargendorf !**

**CODE DU BIEN: 25178021**



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

**PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5**

**CODE DU BIEN: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## En un coup d'œil

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>25178021</b>               |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 62,5 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Etage</b>                 | <b>1</b>                      |
| <b>Pièces</b>                | <b>2.5</b>                    |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>1.5</b>                    |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>1</b>                      |
| <b>Année de construction</b> | <b>1928</b>                   |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>349.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type</b>                         | <b>Etage</b>                                                                     |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2014</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Refait à neuf</b>                                                             |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 5 m<sup>2</sup></b>                                                       |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Balcon</b>                                                                    |

**CODE DU BIEN: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 13.02.2029           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 134.00 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                      | E                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2016                                     |

**CODE DU BIEN: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## La propriété





CODE DU BIEN: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD™

Shop Berlin Lichterfelde / Lankwitz | Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin | [lichterfelde@von-poll.com](mailto:lichterfelde@von-poll.com)

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (GK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto: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
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**CODE DU BIEN: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Une première impression

Cet appartement à vendre se situe au premier étage d'un immeuble collectif bien entretenu, construit vers 1928, dans un emplacement privilégié à Schmargendorf. D'une superficie d'environ 62 m<sup>2</sup>, il comprend une entrée accueillante, un séjour spacieux, une chambre avec accès à un balcon exposé ouest, une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau, de chambre d'amis ou de dressing, et une cuisine avec balcon attenant exposé est et offrant une vue imprenable sur la verdure environnante. La salle de bains, baignée de lumière naturelle, est moderne et très bien équipée avec baignoire, meuble vasque et WC. L'appartement a fait l'objet d'une rénovation complète et soignée en 2014 et est depuis lors en excellent état. Deux balcons – l'un exposé est et l'autre ouest – offrent un confort de vie supplémentaire, idéal pour prendre le petit-déjeuner en été (côté est) ou se détendre en soirée (côté ouest). Une cave séparée complète l'appartement, offrant un espace de rangement supplémentaire. Situé dans un quartier résidentiel calme à proximité du Kurfürstendamm, cet appartement se trouve à environ 10 minutes à pied de la station de S-Bahn Hohenzollerndamm. L'immeuble est en bon état général et bénéficie d'une gestion et d'un entretien rigoureux. Actuellement loué, l'appartement sera libéré le 31 janvier 2026, offrant ainsi la possibilité d'une acquisition par le propriétaire occupant ou d'une nouvelle location à partir de février 2026. Ce bien conviendra aussi bien aux investisseurs qu'aux propriétaires occupants recherchant un appartement bien entretenu, à l'agencement classique et idéalement situé. Nous vous invitons cordialement à visiter ce charmant appartement d'époque rénové avec goût – vous serez conquis !



**CODE DU BIEN: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Détails des commodités

- im Jahr 2014 umfassend sanierte 2,5 Zimmer Wohnung
- Dielenboden im Flurbereich & den Zimmern
- Fenster Doppel - Isolierverglast
- Badezimmer tagesbelichtet und modern gestaltet mit Badewanne, Waschtisch & Toilette
- eher einfache Küchenmöbel, aber gut nutzbar
- zwei Balkone - einmal in Westausrichtung & einmal in Ostausrichtung
- kleines & tagesbelichtetes Arbeitszimmer
- ein Zimmer mit Zugang zum Westbalkon
- ein Zimmer mit zwei großen Fenstern & sehr hell
- ein Kellerraum zugehörig

**ACHTUNG: bezugsfrei ab Februar 2026!**

**CODE DU BIEN: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Tout sur l'emplacement

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße im gefragten Berliner Ortsteil Schmargendorf, einem Teil des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauten, grünen Straßen und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäckereien und Restaurants befinden sich in fußläufiger Nähe – besonders rund um die Breite Straße, die das charmante Zentrum von Schmargendorf bildet. Der Grunewald beginnt unweit der Immobilie und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, sei es bei einem Spaziergang, einer Joggingrunde oder einem Ausflug an einen der nahegelegenen Seen.

Der Kurfürstendamm ist mit dem Auto in etwa 2 Minuten, mit dem Fahrrad in etwa 5 Minuten und zu Fuß in etwa 10 Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – mehrere Buslinien befinden sich in Laufnähe, die S-Bahnhöfe Heidelberger Platz und Hohenzollerndamm sind schnell zu erreichen. Die Stadtautobahn A100 liegt ebenfalls in der Nähe und ermöglicht eine zügige Verbindung in andere Stadtteile.

Der Flughafen BER ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar.

**CODE DU BIEN: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

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.

**CODE DU BIEN: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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