

Berlin - Schmargendorf

# Une vie de famille sereine à Berlin-Schmargendorf – une maison où le bien-être est garanti

CODE DU BIEN: 25178008



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

**PRIX D'ACHAT: 2.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 267,93 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 729 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25178008 - 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: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25178008</b>
Surface habitable	<b>ca. 267,93 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>7</b>
Chambres à coucher	<b>4</b>
Salles de bains	<b>3</b>
Année de construction	<b>1936</b>
Place de stationnement	<b>2 x surface libre</b>

Prix d'achat	<b>2.200.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 92 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>75.72 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>07.07.2035</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1936</b>

CODE DU BIEN: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178008 - 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 88 71 354 0



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

CODE DU BIEN: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



VON POLL  
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
 Geprüfter Sachmann für Immobilienkreditvermittlung (BK)

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
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

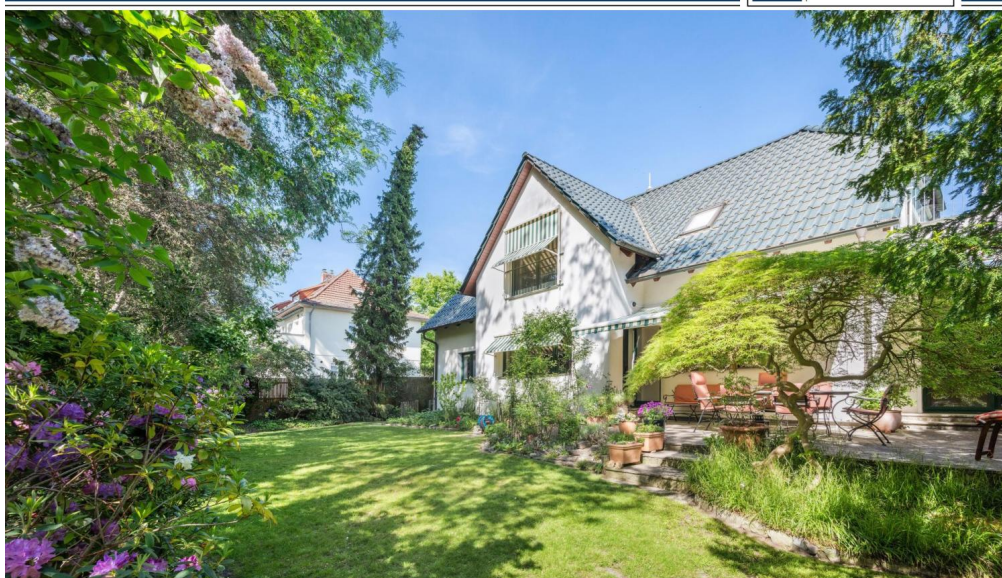
- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

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

CODE DU BIEN: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Une première impression

Nichée dans le quartier verdoyant et prestigieux de Schmargendorf à Berlin, cette maison individuelle exceptionnellement spacieuse et luxueuse, construite vers 1936, vous séduira par son charme et son confort incomparable. La magnifique propriété se dresse sur un terrain d'environ 750 m<sup>2</sup> dans une rue calme et impressionne par son élégance classique, ses finitions haut de gamme et son superbe jardin. Dès l'entrée, vous accédez au hall. De là, vous pouvez rejoindre l'un des trois impressionnants espaces de vie, la cuisine, ou encore le sous-sol et l'étage. Quatre pièces lumineuses et communicantes, certaines dotées de baies vitrées, une cheminée et des portes élégantes, créent une atmosphère de bien-être immédiate. Ici, l'architecture classique rencontre le confort moderne. Deux entrées mènent directement au magnifique jardin, qui abrite une collection variée de plantes matures et invite à la détente sur la grande terrasse. À l'étage, trois chambres d'enfants sont possibles, dont une avec accès à un balcon. On y trouve également une grande suite parentale, un couloir et deux salles de bains. Le sous-sol comprend une salle de loisirs, une pièce technique et une buanderie, entre autres commodités. On y trouve également un bureau, une chaufferie et une salle de bain avec douche. Une entrée latérale pratique est également présente. Une borne de recharge pour véhicules électriques est disponible. Les deux places de parking peuvent accueillir un grand véhicule et un véhicule de taille moyenne. Cette propriété exclusive offre non seulement espace et confort, mais aussi une demeure de caractère. L'intérieur haut de gamme, le charmant jardin et l'emplacement recherché font de cette maison une opportunité rare sur le marché immobilier berlinois. Elle constitue une résidence familiale idéale et un refuge élégant, tout en offrant une grande intimité.

**CODE DU BIEN: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Détails des commodités

### ERDGESCHOSS

- Flur/ Eingangsbereich mit Treppe zum Obergeschoss - Fliesenboden
- Aufgeschaltete Alarmanlage
- Wohnzimmer I - Eichenparkett und Kamin
- Wohnzimmer II - Eichenparkett
- Esszimmer - Eichenparkett
- Büro - Eichenparkett
- Küche - Granitboden
- Gäste - WC - Fliesenboden

### OBERGESCHOSS

- Flur als Verbindungspunkt der Zimmer - Korkboden
- Schlafzimmer - Teppichboden
- Kinderzimmer I mit Zugang zum Balkon - Dielenboden
- Kinderzimmer II - Dielenboden
- Kinderzimmer III - Dielenboden
- Großes Badezimmer mit Dusche - Granitboden
- Kleines Badezimmer mit Dusche - Granitboden

### KELLERGESCHOSS

- Büroraum - Korkboden
- Hobbyraum - Korkboden
- Heizungsraum - Fliesenboden
- Waschküche - Fliesenboden
- Vorratsraum - Fliesenboden
- Flur - Fliesenboden
- Bad mit dusche
- Garten mit wunderschönem Pflanzenbestand
- Stellplatz mit Wallbox

**CODE DU BIEN: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Tout sur l'emplacement

### Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in beehrter Wohnlage im Berliner Stadtteil Schmargendorf, einem der exklusivsten Viertel im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Franzensbader Straße ist eine ruhige, grüne Anliegerstraße, gesäumt von stilvollen Villen und gepflegten Gärten. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, viel Ruhe sowie ein gehobenes Wohnumfeld aus.

Die Nähe zum Grunewald, einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete Berlins, bietet hervorragende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Spazier- und Joggingwege, Reitmöglichkeiten sowie der nahegelegene Grunewaldsee laden zur aktiven Erholung ein. In der Umgebung befinden sich zudem renommierte Schulen, Kindergärten sowie exzellente medizinische Einrichtungen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, exquisite Feinkostläden sowie gastronomische Angebote finden sich im nahegelegenen Schmargendorfer Kiez oder im Roseneck, das in wenigen Minuten erreichbar ist.

### Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Die Franzensbader Straße ist über die nahegelegene Hagenstraße und den Hohenzollerndamm schnell mit der Berliner Stadtautobahn (A100) verbunden. So erreicht man das Stadtzentrum, den Kurfürstendamm oder den Flughafen BER in kurzer Zeit.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung:

Die Buslinien 29 und 110 verbinden die Franzensbader Straße mit dem S-Bahnhof Grunewald sowie mit dem Kurfürstendamm.

Der S-Bahnhof Grunewald (S7) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zur City-Ost (z.B. Zoologischer Garten, Alexanderplatz).

Trotz der ruhigen Lage ist eine ausgezeichnete Erreichbarkeit aller städtischen Ziele gewährleistet.

**CODE DU BIEN: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 147.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

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 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.

**CODE DU BIEN: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Contact

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

**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)**

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

---

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