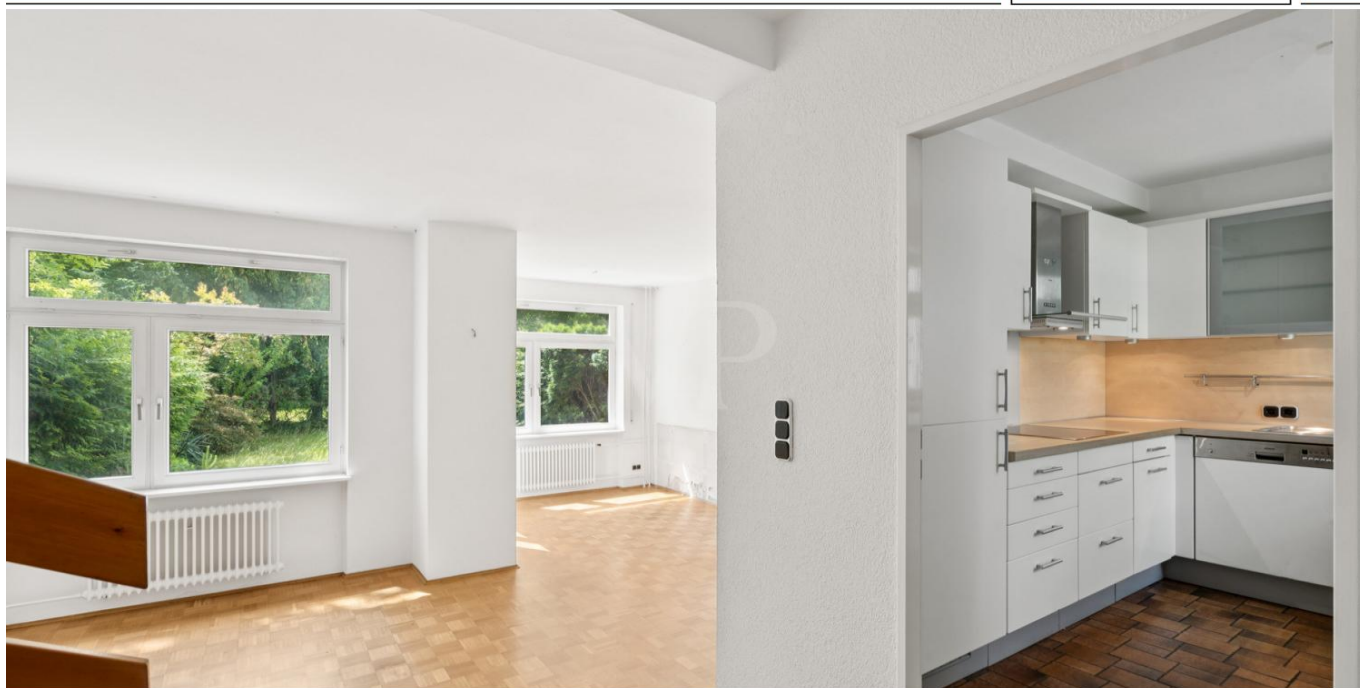


Berlin – Schmargendorf

Jolie maison mitoyenne dans un cadre verdoyant - juste à côté de Roseneck !

CODE DU BIEN: 25178023



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109,29 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 241 m²

CODE DU BIEN: 25178023 - 14199 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: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25178023
Surface habitable	ca. 109,29 m ²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	699.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 31 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	258.35 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25178023 - 14199 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



CODE DU BIEN: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Une première impression

Maison individuelle avec un fort potentiel et une terrasse ensoleillée. À vendre : une charmante maison mitoyenne, idéale pour les familles ou les couples à la recherche d'une nouvelle maison offrant un grand potentiel d'aménagement. Située dans une rue calme d'un quartier recherché de Schmargendorf, elle est entourée de jardins verdoyants et d'une végétation luxuriante. L'emplacement offre une agréable intimité, idéale pour les familles et tous ceux qui apprécient le calme. Construite en 1977, la maison offre environ 102 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 241 m². Bien qu'elle nécessite des travaux de rénovation, elle offre une excellente base pour une décoration personnalisée et une modernisation. Le rez-de-chaussée comprend un séjour/salle à manger lumineux avec parquet, de grandes fenêtres inondant l'espace de lumière naturelle et une hauteur sous plafond d'environ 3,01 m qui crée une sensation d'espace surprenante. De là, vous accédez directement à la spacieuse terrasse exposée sud-ouest, équipée d'un store, parfaite pour se détendre en plein air sans gêner la vue des voisins. Le jardin luxuriant offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager. La cuisine équipée, en excellent état, comprend des appareils Siemens haut de gamme, pour un confort optimal en cuisine. Au rez-de-chaussée, des stores assurent une température intérieure agréable et une sécurité accrue. L'étage supérieur se compose de trois chambres, dont une donnant directement sur un balcon accueillant offrant une vue imprenable sur le jardin. Les deux autres chambres peuvent servir de chambres d'enfants, de bureaux ou de chambres d'amis. Une salle de bains avec baignoire et bidet se trouve également à cet étage. La maison dispose d'un sous-sol complet offrant un espace de rangement et une buanderie généreux. La pièce de loisirs (non incluse dans le calcul de la surface habitable) est particulièrement remarquable, avec sa hauteur sous plafond d'environ 2,28 mètres, idéale pour recevoir. Le système de chauffage central au fioul a été rénové en 2015 et est équipé d'une cuve de 5 000 litres, garantissant un chauffage performant. La propriété fait partie d'une copropriété (WEG) regroupant huit propriétaires, avec des charges mensuelles de 330,23 €. La maison comprend également un garage pouvant accueillir un véhicule. Veuillez noter que cette propriété nécessite des travaux de rénovation, ce qui vous offre l'opportunité de la personnaliser selon vos goûts. Grâce à son fort potentiel, elle représente une excellente occasion de créer un foyer entièrement à votre image. Elle conviendra aussi bien aux bricoleurs avertis qu'aux familles recherchant une maison à aménager dans un quartier agréable. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même tout le potentiel de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25178023 - 14199 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

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

www.von-poll.com