

Berlin – Schöneberg

Ihr Zuhause im Herzen der Stadt mit Balkon und Blick ins Grüne

????????? ??????????: 25176042



www.von-poll.com

???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 38,77 m² • ??????: 1.5

??????? ???????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25176042	????? ???????	295.000 EUR
???????????	ca. 38,77 m ²	???????????	???????
???????	1	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	1.5		
??????????	1		
		????? ??????????????	2015
		?????????	???????
		???????????	
		???????	????????????????? ?????????, ??????????

??????? ???????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	?????? ????????????? ?????????????	67.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	20.04.2028	?????????? ????????????? ??????????	B
???? ???????????	??????? ?????? ??????????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1996

??????? ???????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

?? ????????



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



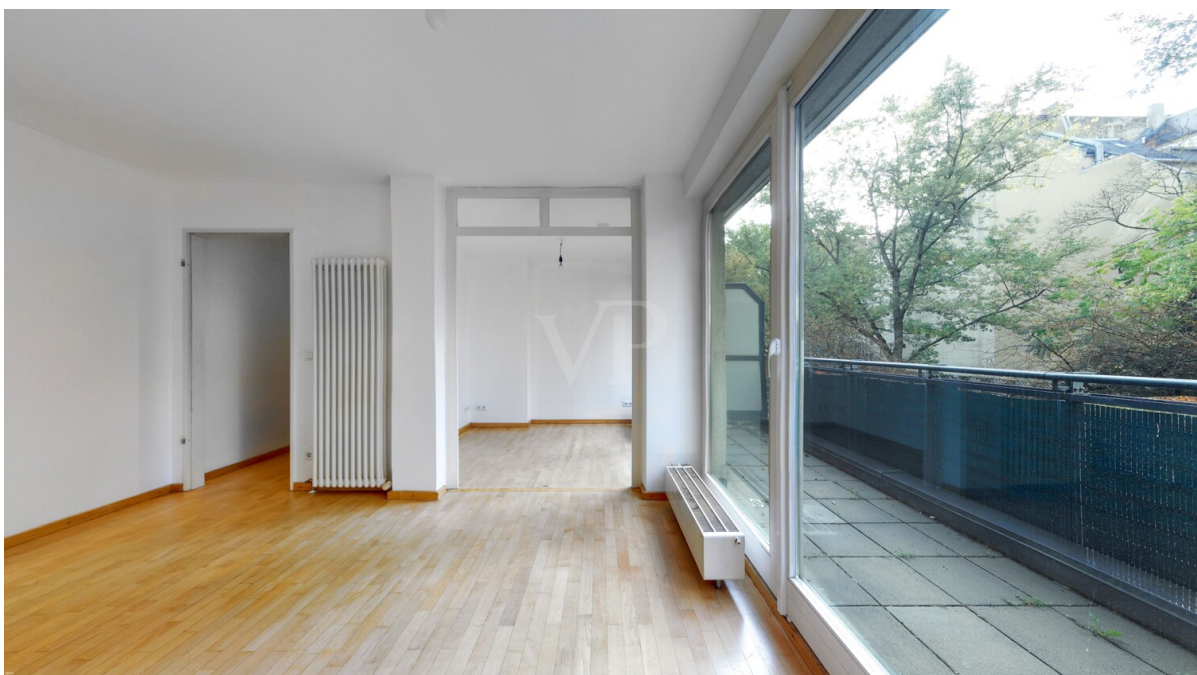
Höchstnote für
**von Poll Immobilien
City-West**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

??????? ???????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

?? ????????



??????? ???????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

?? ????????



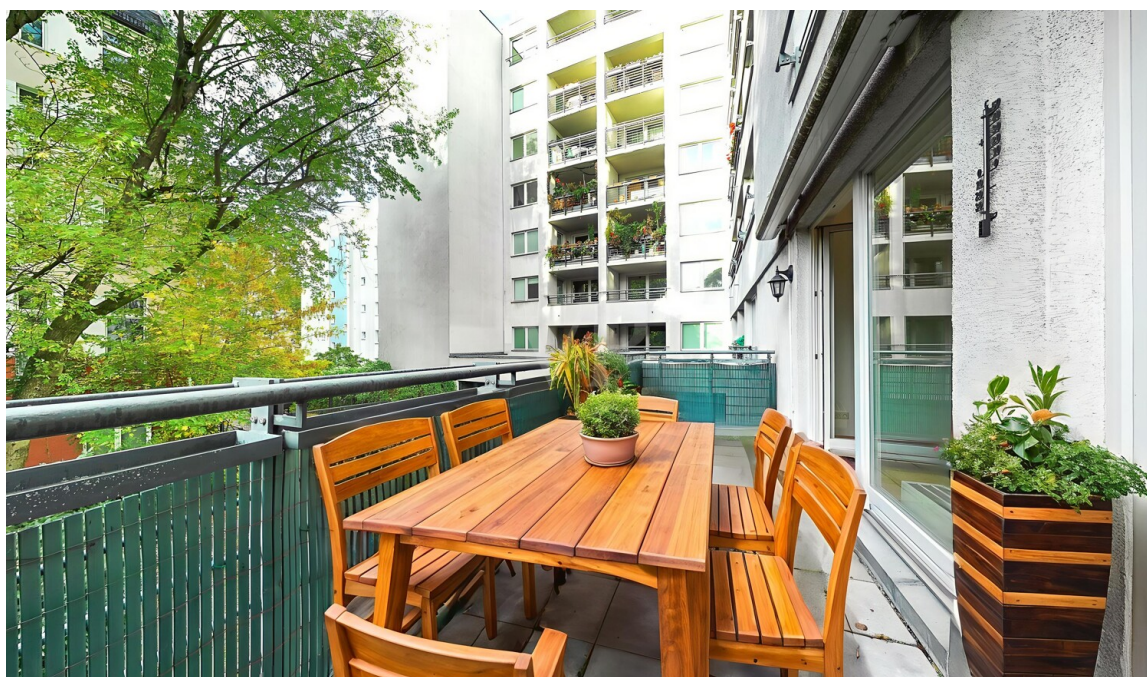
??????? ???????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

?? ???????



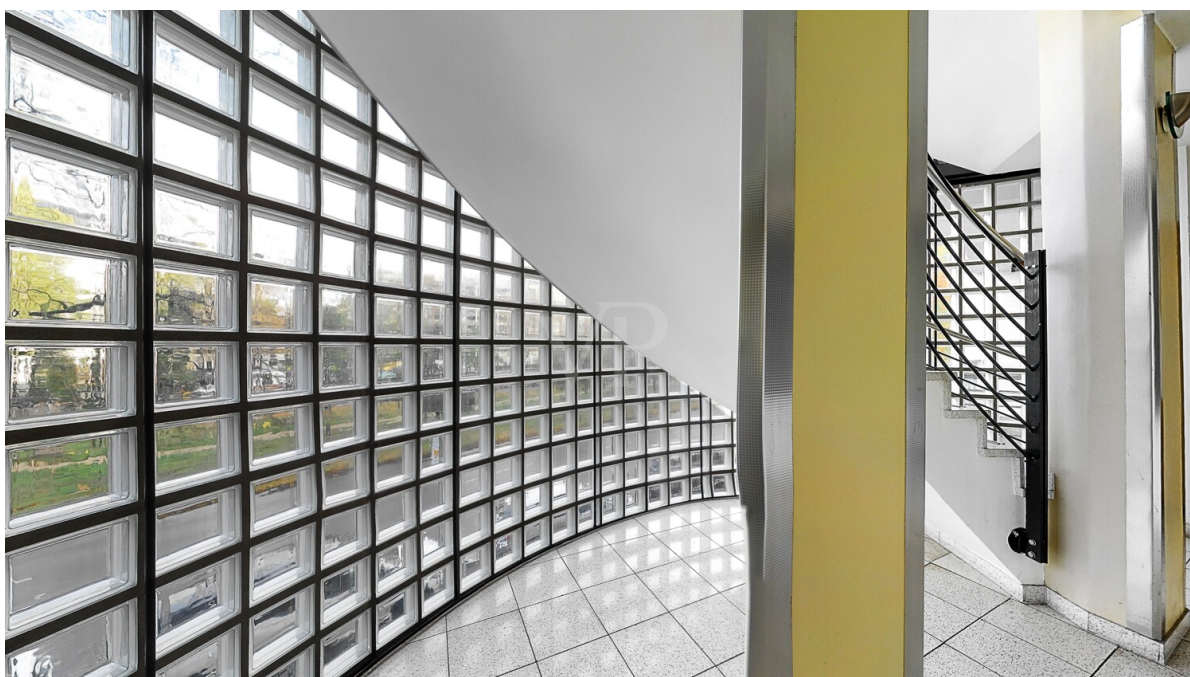
??????? ???????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

?? ????????



??????? ???????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

?? ????????



??????? ???????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

?? ????????

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

??????? ???????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

???????



VON POLL
IMMOBILIEN®



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ???????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

??? ?????? ?????????

Diese gepflegte Etagenwohnung im Herzen der Stadt bietet auf ca. 38,77 m² Wohnfläche ein ansprechendes Zuhause, das moderne Ansprüche und komfortables Wohnen verbindet. Die gut geschnittene Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und nutzt die vorhandene Fläche optimal aus. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss in einem ordentlichen und ruhig verwalteten Mehrfamilienhaus. Man gelangt barrierefrei mit einem Fahrstuhl zur Wohnung.

Über den hellen Flur erreichen Sie das großzügige Wohn- und Schlafzimmer, das durch die großen Fenster mit viel Tageslicht versorgt wird und so eine freundliche Atmosphäre garantiert. Die Raumaufteilung bietet Ihnen ausreichend Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnideen und lässt sowohl einen gemütlichen Wohnbereich als auch eine praktische Schlafnische zu. Das modernisierte Duschbad überzeugt mit zeitgemäßer Funktionalität. Es ist in neutralen Tönen gehalten und bietet genügend Platz für die tägliche Pflege.

Die kleine offene Küche ist direkt in den Wohnbereich integriert. Hier finden Sie praktische Arbeitsflächen sowie alle notwendigen Anschlüsse, sodass Sie Ihre Kochideen einfach umsetzen können.

Im Jahr 2015 wurde die Balkonverkleidung erneuert – so lädt der angrenzende Balkon in gepflegtem Zustand zum Verweilen ein. Ob ein sonniges Frühstück oder ein entspannter Ausklang des Tages, hier genießen Sie Frischluft mitten in der Stadt.

Der Zentralheizung sorgt für wohlige Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Die Ausstattungsqualität entspricht einem zeitgemäßen Standard und ist auf das Bedürfnis nach unkomplizierter Wohnqualität ausgerichtet.

Zu der Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum, der optimale Lagermöglichkeiten bietet und zusätzlichen Stauraum schafft. Besonders komfortabel: Ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage steht Ihnen zur Verfügung und lässt die langwierige Parkplatzsuche entfallen.

Das Gesamtpaket überzeugt durch den gut geschnittenen Grundriss, helle Räume und eine Kombination aus Funktionalität und angenehmer Wohnatmosphäre. Ob als Single, Paar oder Wochenendpendler: Diese Wohneinheit lädt zum Einziehen ein und bietet eine komfortable Lösung für alle, die modernes Wohnen im urbanen Umfeld schätzen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und entdecken Sie die Möglichkeiten, die Ihnen diese Wohnung bietet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

???????????????? ???? ?????????

- Parkettfußboden
- Modernes Duschbad
- Bodentiefe Fenster
- Sehr großer Balkon
- Großer Kellerraum
- Stellplatz in der Tiefgarage (Duplex)

??????? ???????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

??? ??? ??? ???????????

Diese einzigartige Wohnung befindet sich im Herzen Berlins, am Wittenbergplatz des Bezirks Schöneberg im Übergang nach Charlottenburg.

Die fußläufigen Anbindung zu dem U-Bahnhof Wittenbergplatz, und dem Bahnhof Zoologischer Garten, ermöglichen schnellstmögliche Verbindungen in alle Himmelsrichtungen. Westlich nach Spandau, nördlich nach Pankow, östlich nach Friedrichshain-Kreuzberg und südlich nach Steglitz-Zehlendorf.

Das elegante Kaufhaus des Westens (KaDeWe) lässt sich in weniger als 1 Minute zu Fuß erreichen. Die vielen Cafés um den Wittenbergplatz, bieten Erholung und eine Vielzahl an köstlichen Getränken und Speisen.

Hier an der Tauentzienstr. beginnt West-Berlins exklusive Shoppingmeile, weiter am Kurfürstendamm, dem Café Kranzler, weltbekannten Modehäusern, bis hin zum Olivaer Platz.

Mehrere qualifizierte und gefragte Kindergärten, Schulen, lassen sich teilweise fußläufig erreichen. Der Flughafen BER-Schönefeld ist nur ca. 40 Minuten entfernt.

Kulturell ergeben sich viele Möglichkeiten: Theater, Galerien, Ausstellungen und div. Kinoveranstaltungen zu besuchen.

Zusammengefasst bietet sich hier eine vielfältige Infrastruktur, mit der sich das Leben angenehm gestalten lässt.

??????? ?????????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

?????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ?????????: 25176042 - 10789 Berlin – Schöneberg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin

Tel.: +49 30 - 37 44 334 0

E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com