

Berlin – Schmargendorf

2,5 Zimmer Altbau mit Balkon in Toplage von Schmargendorf!

????????? ??????????: 25178021



www.von-poll.com

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 62,5 m² • ??????????: 2.5

???????? ??????????: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25178021	???? ?	349.000 EUR
????????	ca. 62,5 m ²	????????	??????
??????	1	????????	Käuferprovision
??????	2.5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	1.5		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	1		Kaufpreises
???? ?????????	1928	???? ?????????	2014
		??????	??????
		????????	
		????????????????	ca. 5 m ²
		?????	
		??????	????????

???????? ?????????: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

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

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	134.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.02.2029	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2016

???????? ?????????: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

?? ????????



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

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ?????????: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



??????? ???????: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

?? ????



IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ

Baufinanzierungsbeauftragter
Gepflichter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

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
- Hypothekenzerifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN







www.vp-finance.de

??????? ???????: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

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

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr ca. 1928 in Toplage von Schmargendorf.

Die Wohnfläche der Immobilie beträgt ca. 62 m², welche sich auf einen einladenden Entreebereich, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit Zugang zum Westbalkon, ein weiteres halbes Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer genutzt werden kann, sowie eine Küche mit angrenzendem Ostbalkon und wunderbarem Blick ins Grüne verteilen. Das tagesbelichtete Badezimmer ist mit einer Badewanne, Waschtisch und einer Toilette modern und sehr gut ausgestattet.

Die Wohnung wurde im Jahr 2014 umfassend und mit Liebe zum Detail saniert und befindet sich seither in einem sehr gepflegten Zustand. Zwei Balkone – einer mit östlicher, einer mit westlicher Ausrichtung – bieten zusätzlichen Wohnkomfort – sowohl zum sommerlichen Frühstück (Ost), als auch zum Relaxen am Abend (West). Ein separater Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet somit zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohnumfeld unweit des Kurfürstendamms und die nächste S – Bahnstation Hohenzollerndamm ist in ca.10 Minuten fußläufig erreichbar. Das Mehrfamilienhaus befindet sich insgesamt in gutem Zustand und zeichnet sich durch eine ordentliche Verwaltung und Pflege aus.

Aktuell ist die Wohnung vermietet, der Mieter zieht jedoch zum 31.01.2026 aus der Wohnung aus und bietet somit ab Februar 2026 die Möglichkeit zur Eigennutzung oder zur weiteren Vermietung.

Diese Immobilie eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die eine gepflegte Wohnung mit klassischem Grundriss in angenehmer und citynaher Wohnlage suchen.

Und so laden wir Sie ganz herzlich zu einer Besichtigung dieser spannenden, sanierten Altbauwohnung ein – Sie werden begeistert sein!

???????? ??????????: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

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

- 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!

??????? ?????????: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

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

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.

??????? ?????????: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

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

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90
E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

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

www.von-poll.com