

**Berlin - Schmargendorf**

# Διαμέρισμα 2,5 δωματίων σε παλιό κτίριο με μπαλκόνι σε προνομιακή τοποθεσία στο Schmargendorf!

**Αριθμός ακινήτου: 25178021**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 349.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 62,5 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2.5**

**Αριθμός ακινήτου: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

**Αριθμός ακινήτου: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25178021	Τιμή αγοράς	349.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 62,5 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Πάτωμα	1	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	2.5		
Κατάσταση του ακινήτου	1.5		
τουαλέτα	1	Έτος ανακαίνισης	2014
Έτος κατασκευής	1928	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
		Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Έπιπλα	Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική κατανάλωση ενέργειας	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	13.02.2029	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2016

Αριθμός ακινήτου: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Το ακίνητο



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



### Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Αριθμός ακινήτου: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Το ακίνητο

**VP VON POLL**  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Sachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

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

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

**Αριθμός ακινήτου: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Μια πρώτη εντύπωση

Το διαμέρισμα προς πώληση βρίσκεται στον πρώτο όροφο μιας καλοδιατηρημένης πολυκατοικίας, κατασκευασμένης γύρω στο 1928, σε μια προνομιακή τοποθεσία στο Schmargendorf. Ο χώρος διαβίωσης περιλαμβάνει περίπου 62 τετραγωνικά μέτρα, κατανεμημένα σε έναν φιλόξενο χώρο εισόδου, ένα ευρύχωρο σαλόνι, ένα υπνοδωμάτιο με πρόσβαση σε μπαλκόνι με δυτικό προσανατολισμό, ένα επιπλέον ημι-δωμάτιο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ευέλικτα ως γραφείο, δωμάτιο επισκεπτών ή γκαρνταρόμπα, και μια κουζίνα με ένα παρακείμενο μπαλκόνι με ανατολικό προσανατολισμό και υπέροχη θέα στο γύρω πράσινο. Το μπάνιο, λουσμένο στο φυσικό φως, είναι μοντέρνο και πολύ καλά εξοπλισμένο, με μπανιέρα, νιπτήρα και τουαλέτα. Το διαμέρισμα ανακαινίστηκε πλήρως και σχολαστικά το 2014 και έκτοτε βρίσκεται σε άριστη κατάσταση. Δύο μπαλκόνια - ένα με ανατολικό και ένα με δυτικό προσανατολισμό - προσφέρουν επιπλέον άνεση διαβίωσης, ιδανικά για να απολαύσετε το πρωινό σας το καλοκαίρι (με ανατολικό προσανατολισμό) ή να χαλαρώσετε το βράδυ (με δυτικό προσανατολισμό). Στο διαμέρισμα περιλαμβάνεται επίσης ξεχωριστή αποθήκη στο κελάρι, παρέχοντας επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Το ακίνητο βρίσκεται σε μια ήσυχη κατοικημένη περιοχή κοντά στο Kurfürstendamm, και ο πλησιέστερος σταθμός του S-Bahn, Hohenzollerndamm, απέχει περίπου 10 λεπτά με τα πόδια. Η πολυκατοικία είναι σε καλή συνολική κατάσταση και χαρακτηρίζεται από σωστή διαχείριση και συντήρηση. Το διαμέρισμα είναι προς το παρόν ενοικιασμένο, αλλά ο ενοικιαστής θα μετακομίσει στις 31 Ιανουαρίου 2026, προσφέροντας έτσι την ευκαιρία για ιδιοκατοίκηση ή περαιτέρω ενοικίαση από τον Φεβρουάριο του 2026 και μετά. Αυτό το ακίνητο είναι κατάλληλο τόσο για επενδυτές όσο και για ιδιοκτήτες που αναζητούν ένα καλοδιατηρημένο διαμέρισμα με κλασική διαρρύθμιση σε μια ευχάριστη, κεντρική τοποθεσία. Σας προσκαλούμε θερμά να δείτε αυτό το συναρπαστικό, ανακαινισμένο διαμέρισμα εποχής - θα εντυπωσιαστείτε!

**Αριθμός ακινήτου: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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!

**Αριθμός ακινήτου: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Άλλες πληροφορίες

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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