

Berlin - Schmargendorf

Χαλαρή οικογενειακή ζωή στο Βερολίνο- Σμάργκεντορφ – ένα σπίτι με εγγύηση καλής αίσθησης

Αριθμός ακινήτου: 25178008



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 2.200.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 267,93 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 729 m²

Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 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: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25178008	Τιμή αγοράς	2.200.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 267,93 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 92 m ²
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1936		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	75.72 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1936

Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 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 88 71 354 0



Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

Το ακίνητο




VON POLL
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist
 Geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (IHK)

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
- Fördermitteltcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



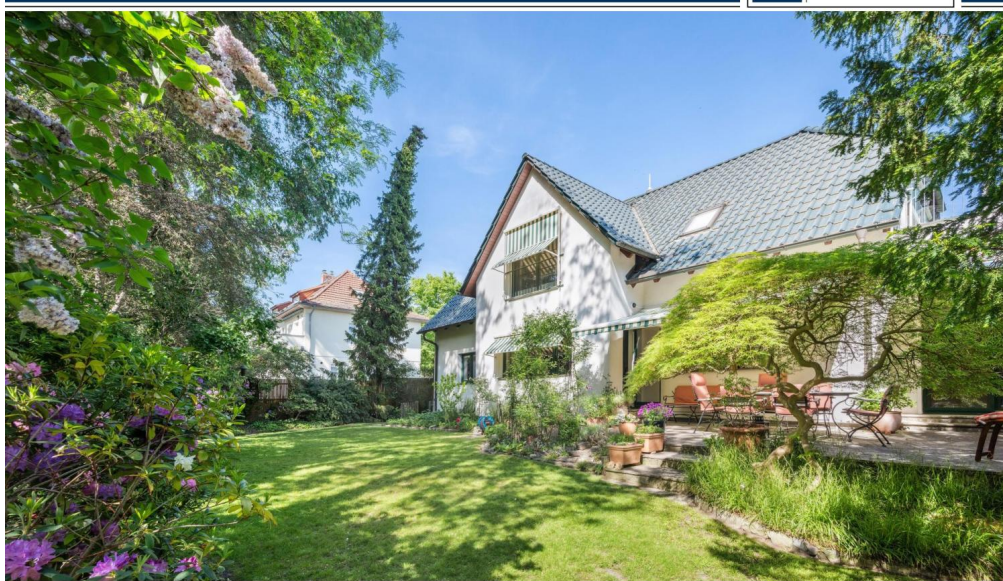




www.vp-finance.de

Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

Το ακίνητο



www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

Μια πρώτη εντύπωση

Φωλιασμένη στην καταπράσινη και αριστοκρατική περιοχή Schmargendorf του Βερολίνου, αυτή η εξαιρετικά ευρύχωρη και πολυτελής μονοκατοικία, χτισμένη γύρω στο 1936, σας περιμένει με τη γοητεία και την απaráμιλλη άνεσή της. Το όμορφο ακίνητο βρίσκεται σε ένα οικόπεδο περίπου 750 τ.μ. σε έναν ήσυχο δρόμο και εντυπωσιάζει με την κλασική κομψότητά του, τα υψηλής ποιότητας φινιρίσματα και τον εκπληκτικό κήπο του. Μπαίνοντας στο σπίτι, φτάνετε απευθείας στην είσοδο. Από εδώ, έχετε πρόσβαση σε έναν από τους τρεις εντυπωσιακούς χώρους καθιστικού, την κουζίνα ή το υπόγειο και τον επάνω όροφο. Τέσσερα φωτεινά, συνδεδεμένα δωμάτια, μερικά με παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή, τζάκι και κομψές πόρτες, δημιουργούν μια άμεση αίσθηση ευεξίας. Εδώ, η κλασική αρχιτεκτονική συναντά την άνεση της σύγχρονης διαβίωσης. Δύο εισοδοί οδηγούν απευθείας στον υπέροχο κήπο, ο οποίος διαθέτει μια ποικίλη συλλογή από ώριμα φυτά και σας προσκαλεί να χαλαρώσετε στη μεγάλη βεράντα. Στον επάνω όροφο, υπάρχουν τρία παιδικά υπνοδωμάτια, ένα εκ των οποίων έχει πρόσβαση σε μπαλκόνι. Επιπλέον, υπάρχει ένα μεγάλο κυρίως υπνοδωμάτιο, ένα διάδρομος και δύο μπάνια. Το υπόγειο διαθέτει ένα δωμάτιο χόμπι, ένα βοηθητικό δωμάτιο και ένα πλυσταριό, μεταξύ άλλων παροχών. Επιπλέον, θα βρείτε ένα γραφείο, ένα λεβητοστάσιο και ένα μπάνιο με ντους. Υπάρχει επίσης μια βολική πλαϊνή είσοδος. Διατίθεται επιτοίχιος θάλαμος για ηλεκτρικά οχήματα. Οι δύο θέσεις στάθμευσης μπορούν να φιλοξενήσουν ένα μεγάλο και ένα μεσαίου μεγέθους όχημα. Αυτό το αποκλειστικό ακίνητο προσφέρει όχι μόνο χώρο και άνεση, αλλά και ένα σπίτι με χαρακτήρα. Το υψηλής ποιότητας εσωτερικό, ο γοητευτικός κήπος και η περιζήτητη τοποθεσία καθιστούν αυτό το σπίτι μια σπάνια ευκαιρία στην αγορά ακινήτων του Βερολίνου. Αποτελεί ιδανική οικογενειακή κατοικία και ένα κομψό καταφύγιο, προσφέροντας παράλληλα άφθονη ιδιωτικότητα.

Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

OBERGECHOSS

- 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

KELLERGECHOSS

- Büroraum - Korkboden

- Hobbyraum - Korkboden

- Heizungsraum - Fliesenboden

- Waschküche - Fliesenboden

- Vorratsraum - Fliesenboden

- Flur - Fliesenboden

- Bad mit dusche

- Garten mit wunderschönem Pflanzenbestand

- Stellplatz mit Wallbox

Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

Όλα για την τοποθεσία

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in begehrter 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.

Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 14193 Berlin - Schmargendorf

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 147.30 kWh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 25178008 - 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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com