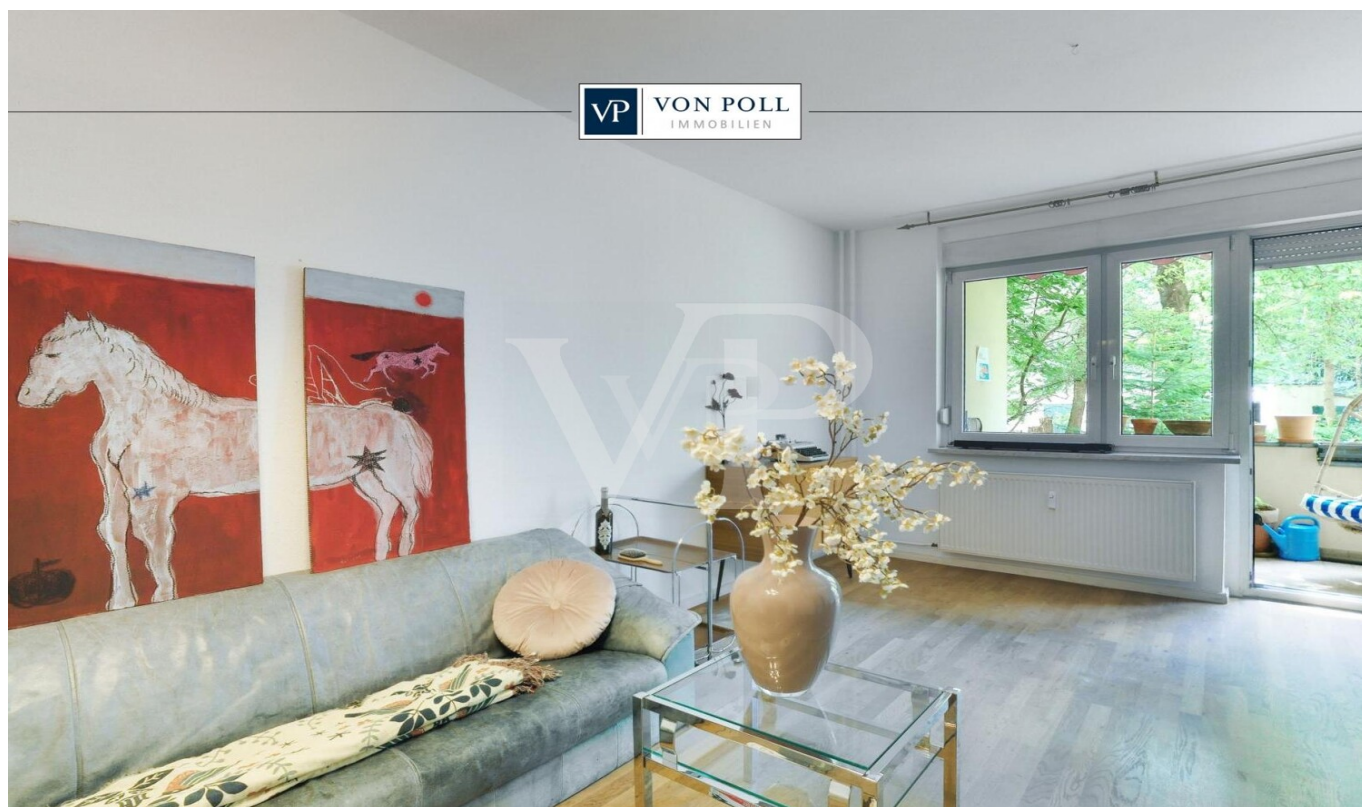


Berlin - Schöneberg

Ruhige Oase in bester City-West-Lage, mitten im Schöneberger Nollendorf-Kiez !

VP azonosító: 26176013



VÉTELÁR: 545.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 81 m² • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Áttekintés

VP azonosító	26176013
Hasznos lakótér	ca. 81 m ²
Szobák	3.5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1964

Vételár	545.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.07.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	80.50 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Az ingatlan



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin



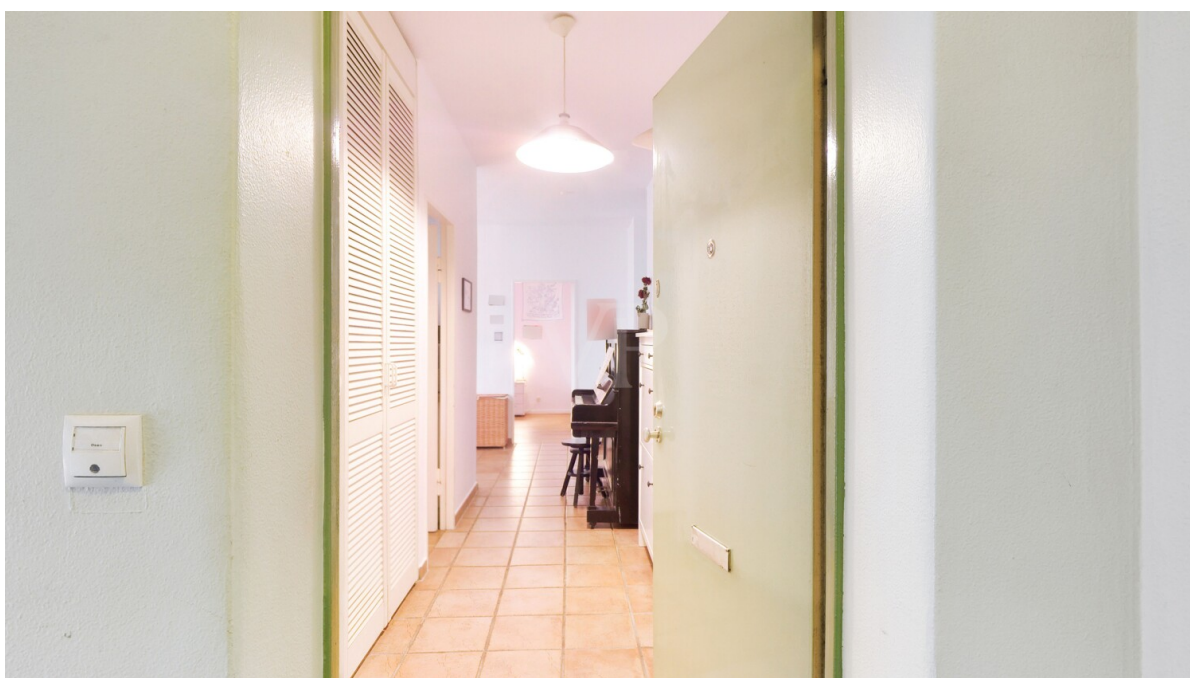
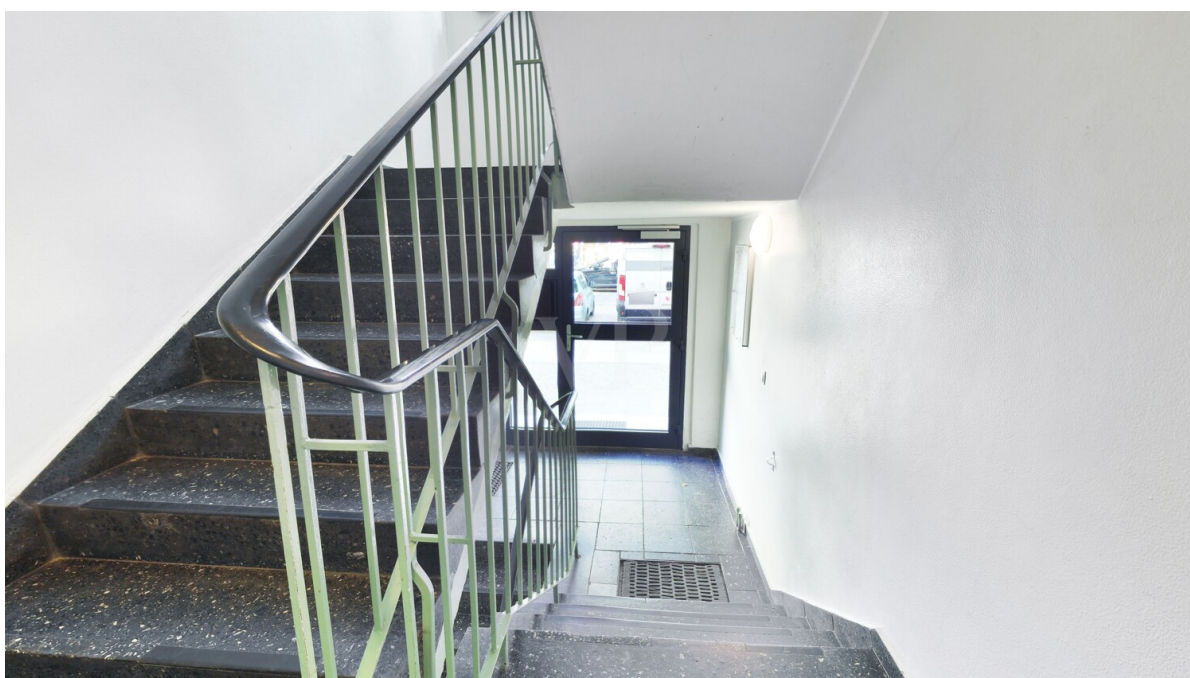
Höchstnote für
**von Poll Immobilien
City-West**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Az ingatlan



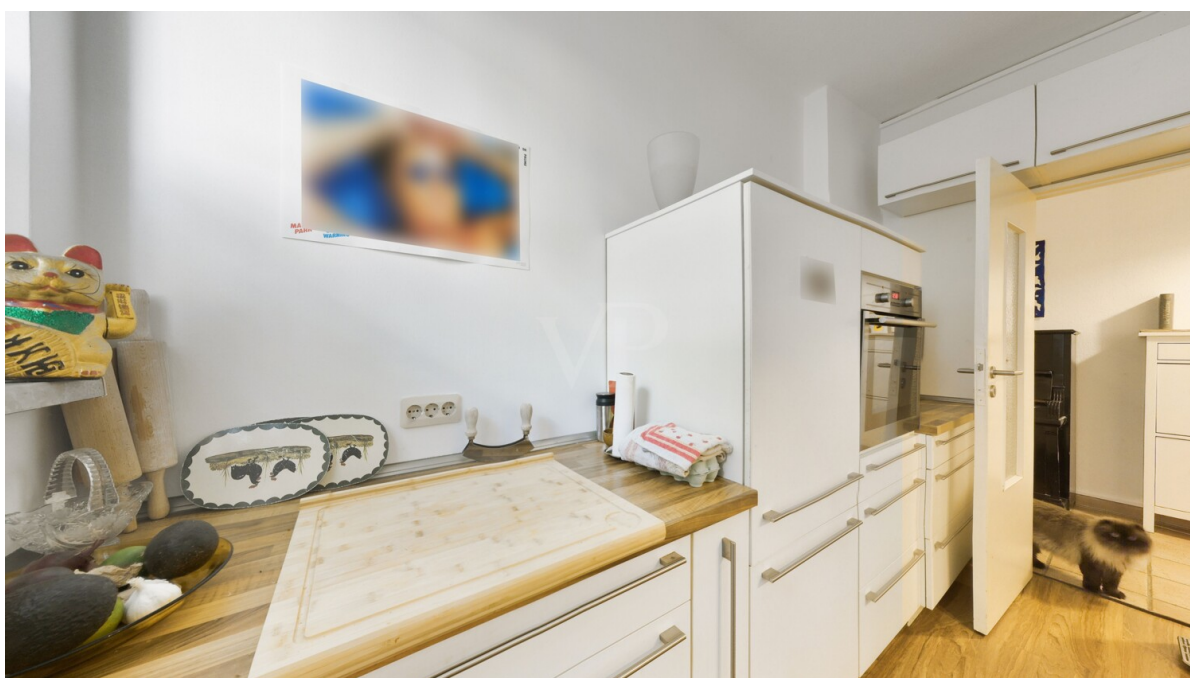
VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Az ingatlan



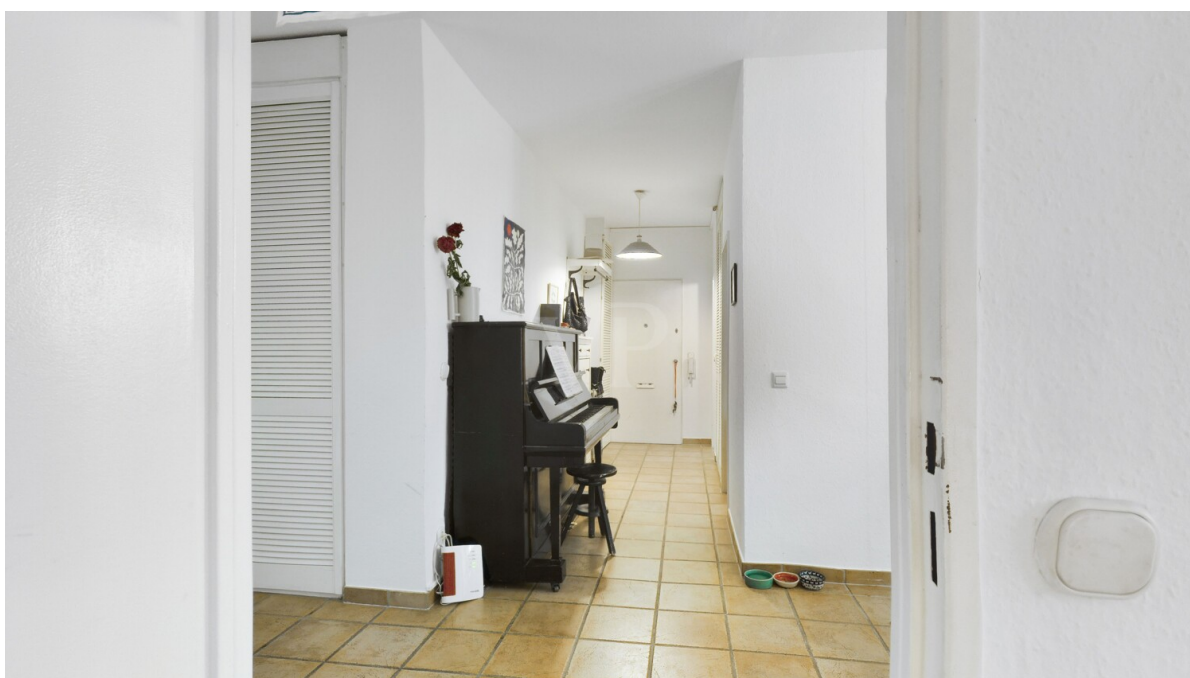
VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Az ingatlan



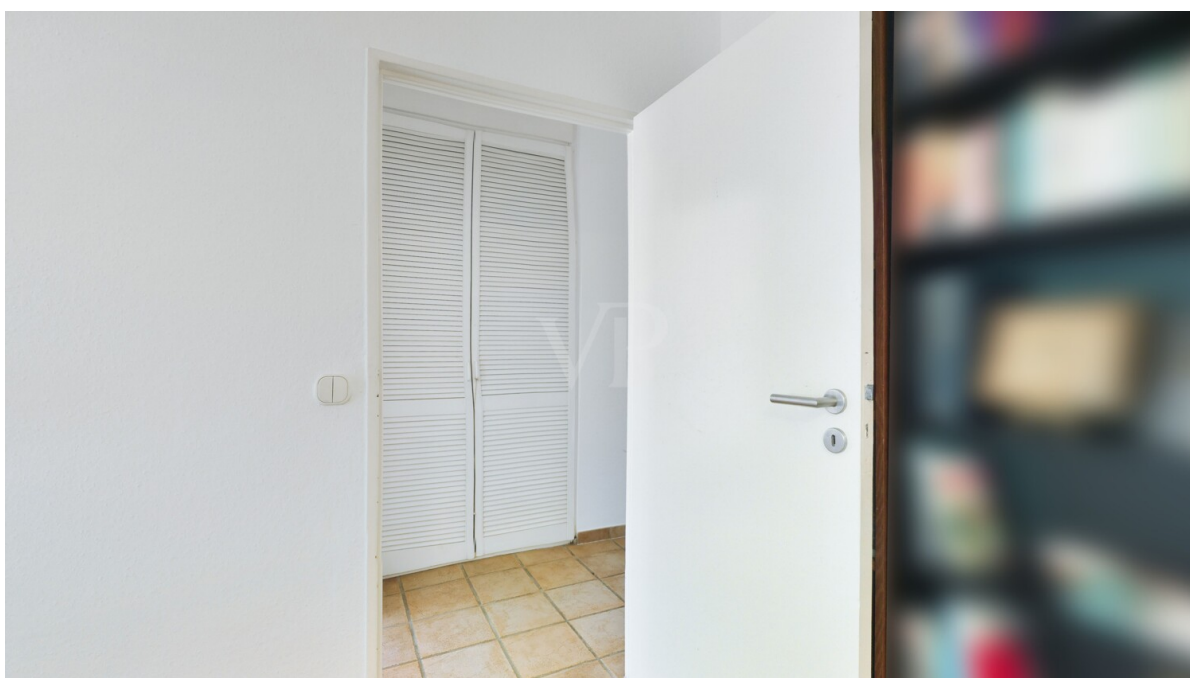
VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Az ingatlan



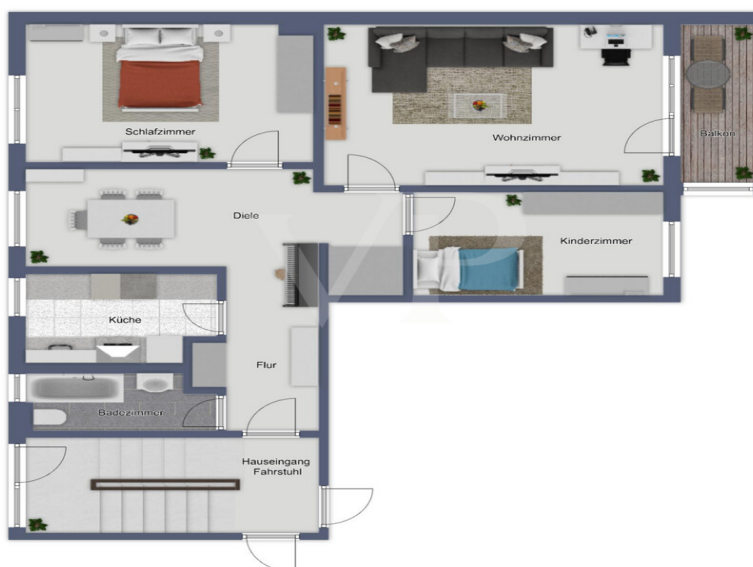
VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Alaprajzok



© Eigentümern, nicht maßstabstreu

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Az also benyomás

Ruhige Oase in bester City-West-Lage, mitten im Schöneberger Nollendorf-Kiez !

Bezugsfertige, charmante 3,5 Zimmerwohnung mit Balkon.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten und lebendigen Winterfeldt-/Nollendorf-Kiez. Sie bietet somit eine ideale Kombination aus Großstadtleben und Rückzugsmöglichkeit.

Diese schöne Etagenwohnung aus dem Jahr 1964 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 81 m² ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich sowohl für Paare als auch für eine kleine Familie. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und überzeugt durch eine klare Raumaufteilung sowie eine durchdachte Nutzung der vorhandenen Fläche. Der renovierte Treppenaufgang und die malermäßig aufgearbeitete Außenfassade verleihen dem Gebäude einen ansprechenden Charakter.

Insgesamt stehen Ihnen 3,5 Zimmer zur Verfügung. Zwei separate Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Schlaf- und Arbeitszimmer oder für die Unterbringung von Kindern oder Gästen. Schlaf- und Wohnzimmer sind mit Parkett versehen, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft und die Räume optisch aufwertet.

Der großzügige Wohnbereich lädt zu entspannten Stunden ein und bildet das Herzstück der Wohnung, mit Balkon und Blick in den begrünten Innenhof. Ein halbes Zimmer kann flexibel als Essbereich, Arbeitsraum oder für individuelle Zwecke genutzt werden, sodass auf Ihre Lebenssituation Rücksicht genommen werden kann.

Besonderen Mehrwert bietet das modernisierte Bad, dass sich in einem zeitgemäßen und ansprechenden Zustand präsentiert. Hier wurde auf Funktionalität und ästhetisches Erscheinungsbild gleichermaßen Wert gelegt. Die Einbauküche wurde erst vor wenigen Jahren erneuert und überzeugt durch moderne Geräte von Miele sowie ausreichend Stauraum - optimal für kulinarische Ansprüche im Alltag.

Sämtliche Räume sind praktisch angeordnet, was das tägliche Leben erleichtert. Die Zentralheizung sorgt für eine behagliche Wärme auch an kälteren Tagen. Durch die gute Pflege der Immobilie sind größere Modernisierungsmaßnahmen derzeit nicht erforderlich. Die Wohnung ist bezugsfertig: Sie können einfach einziehen. Gleichzeitig haben Sie eine gute Basis, eigene Wohnideen nach individuellen Vorstellungen zu realisieren.

Sie profitieren von einem urbanen Umfeld im Nollendorf-Kiez und können die Annehmlichkeiten kurzer Wege für den täglichen Bedarf nutzen. Die Wohnung überzeugt durch ihre Räume, die ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten bieten, während der Zustand der Immobilie eine solide Grundlage für die Gestaltung des eigenen Zuhauses schafft.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Qualitäten dieser Wohnung überzeugen. Die gepflegte Bausubstanz, die praktische Raumaufteilung und die gute Grundrissgestaltung machen dieses Angebot besonders interessant für alle, die Wert auf Wohnkomfort und ein angenehmes Umfeld legen.

VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Részletes felszereltség

- Wohnung im Hochparterre
- Aufzug im Haus
- renovierter Treppenaufgang
- Außenfassade malermäßig aufgearbeitet
- großer Innenhof mit Grünanlage
- Gepflegte Wohnung
- modernisiertes Bad
- neue Einbauküche
- Parkett im Schlaf- und Wohnzimmer
- als Essbereich genutztes 1/2 Zimmer

VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Minden a helyszínról

Zwischen Nollendorfplatz und Winterfeldtplatz befindet sich eine begehrte Kiezlage, die als hochwertiger Wohnstandort sehr beliebt ist. Bereits zu "Kaiserszeiten" um 1900 trafen sich hier die Künstler und Prominente und der Bezirk galt als der neue Westen.

Der überregional bekannte Wochenmarkt umgeben von ansprechend modernisiertem Altbaubestand machen diese Region um den Winterfeldplatz zu einem der gefragtesten Quartiere im nördlichen Schöneberg. Attraktive Plätze in der näheren Umgebung, wie z.B. der Viktoria-Luise-Platz oder der Lützowplatz und der Tiergarten, machen den Standort perfekt.

Sie erreichen fußläufig den Wittenbergplatz und das KaDeWe am Tauentzien. Damit gehört ein sehr wichtiger Teil der City West zu Schöneberg.

Die zu den beliebtesten Wohngegenden der Innenstadt zählende Lage zeichnet sich ebenfalls durch die gute Verkehrsanbindung mit der U-Bahn sowie verschiedenen Buslinien (Haltestellen am Nollendorfplatz). Diese sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Selbst der Autobahn-Stadtring ist über den Innsbrucker Platz schnell zu erreichen.

VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26176013 - 10777 Berlin - Schöneberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin

Tel.: +49 30 - 37 44 334 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com