

Berlin - Schmargendorf

## 2,5 szobás, erkélyes lakás egy régi épületben, kiváló helyen Schmargendorfban!

VP azonosító: 25178021



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 62,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

**VP azonosító: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

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

VP azonosító: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Áttekintés

VP azonosító	25178021
Hasznos lakótér	ca. 62,5 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	2.5
Hálósobák	1.5
Fürdoszobák	1
Építés éve	1928

Vételár	349.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2014
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 5 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.02.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf

## Az ingatlan

**VP VON POLL**  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BK)

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)

**VP azonosító: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## Az első benyomás

Az eladó lakás egy 1928 körül épült, jól karbantartott társasház első emeletén található, Schmargendorf kiváló részén. A lakótér körülbelül 62 négyzetméter, amely egy hívogató elosztóban, egy tágas nappaliban, egy nyugati fekvésű erkélyre nyíló hálószobában, egy további felszobában található, amely rugalmasan használható dolgozószobaként, vendégszobaként vagy gardróbként, valamint egy keleti fekvésű erkéllyel rendelkező konyhában oszlik meg, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a környező zöldterületre. A természetes fénytel teli fürdőszoba modern és nagyon jól felszerelt, káddal, mosdóval és WC-vel. A lakás 2014-ben átfogó és aprólékos felújításon esett át, és azóta kiváló állapotban van. Két erkély – az egyik keletre, a másik nyugatra néz – további kényelmet biztosít, tökéletes a nyári reggeli elfogyasztásához (keletre néző) vagy az esti pihenéshez (nyugatra néző). A lakáshoz egy különálló pincehelyiség is tartozik, amely extra tárolóhelyet biztosít. Az ingatlan egy csendes lakóövezetben található a Kurfürstendamm közelében, a legközelebbi S-Bahn állomás, a Hohenzollerndamm, körülbelül 10 perces sétára található. A társasház jó állapotban van, és megfelelő kezelés és karbantartás jellemzi. A lakás jelenleg bérebe van adva, de a bérlő 2026. január 31-én kiköltözik, így lehetőséget kínál saját tulajdonú lakásra vagy további bérbeadásra 2026 februárjától. Ez az ingatlan alkalmas mind befektetők, mind saját tulajdonú lakásban élők számára, akik egy jól karbantartott, klasszikus elrendezésű lakást keresnek kellemes, központi helyen. Szeretettel meghívjuk Önt, hogy tekintse meg ezt az izgalmas, felújított, korabeli lakást - lenyűgözni fogja!

**VP azonosító: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## **Részletes felszereltség**

- 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!**

**VP azonosító: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25178021 - 14193 Berlin - Schmargendorf**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

**E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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