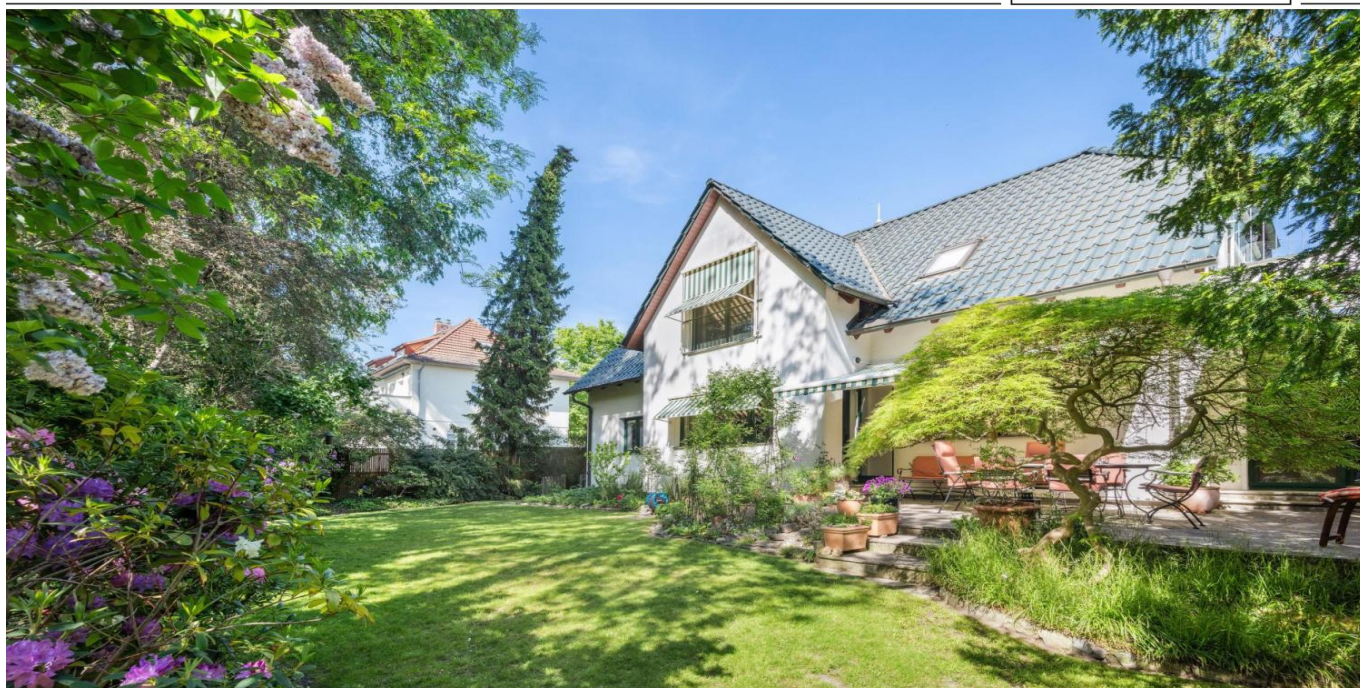


Berlin – Schmargendorf

Nyugodt családi élet Berlin-Schmargendorfban – egy ház, ami garantáltan jól érzi magát

VP azonosító: 25178008



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 267,93 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 729 m²

VP azonosító: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

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

VP azonosító: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Áttekintés

VP azonosító	25178008
Hasznos lakótér	ca. 267,93 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1936
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	2.200.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 92 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.08.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	147.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1936

VP azonosító: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178008 - 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 88 71 354 0



VP azonosító: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

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
- Fördermittelfcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

www.vp-finance.de

VP azonosító: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Az első benyomás

Berlin lombos és tekintélyes Schmargendorf kerületében megbúvó, kivételesen tágas és fényűző, 1936 körül épült családi ház bájjal és páratlan kényelmével várja Önt. A gyönyörű ingatlan egy nagyjából 750 m²-es telken fekszik egy csendes utcában, és klasszikus eleganciájával, kiváló minőségű kivitelezésével és lenyűgöző kertjével lenyűgözi. A házba belépve közvetlenül a bejárat csarnokba érkezik. Innen a három impozáns nappali egyikébe, a konyhába, vagy az alagsorba és az emeletre juthat. Négy világos, egymásba nyíló szoba, némelyik padlótól mennyezetig érő ablakokkal, kandallóval és stílusos ajtókkal, azonnali jóléti érzést teremt. Itt a klasszikus építészeti találkozás a modern lakhatási kényelemmel. Két bejárat vezet közvetlenül a csodálatos kertbe, amely változatos, érett növények gyűjteményével büszkélkedhet, és a nagy teraszon pihenhet. Az emeleten három gyermekszoba is kialakítható, amelyek közül az egyikhez erkély is tartozik. Ezenkívül egy nagy hálószoba, egy eloszoba és két fürdőszoba is található. Az alagsorban többek között egy hobbiszoba, egy háztartási helyiség és egy mosókonyha található. Ezen kívül található benne egy iroda, egy kazánház és egy zuhanyzós fürdőszoba. Kényelmes oldalsó bejárat is található. Elektromos járművekhez fali töltőállomás is rendelkezésre áll. A két parkolóhely egy nagy és egy közepes méretű jármű befogadására alkalmas. Ez az exkluzív ingatlan nemcsak teret és kényelmet, hanem karakteres otthont is kínál. A kiváló minőségű belső tér, a bájos kert és a keresett elhelyezkedés ritka lehetőséggé teszi ezt a házat a berlini ingatlanpiacon. Ideális családi rezidenciaként és stílusos menedékhelyként szolgál, miközben bőséges magánéletet is biztosít.

VP azonosító: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

További információ / adatok

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 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: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com