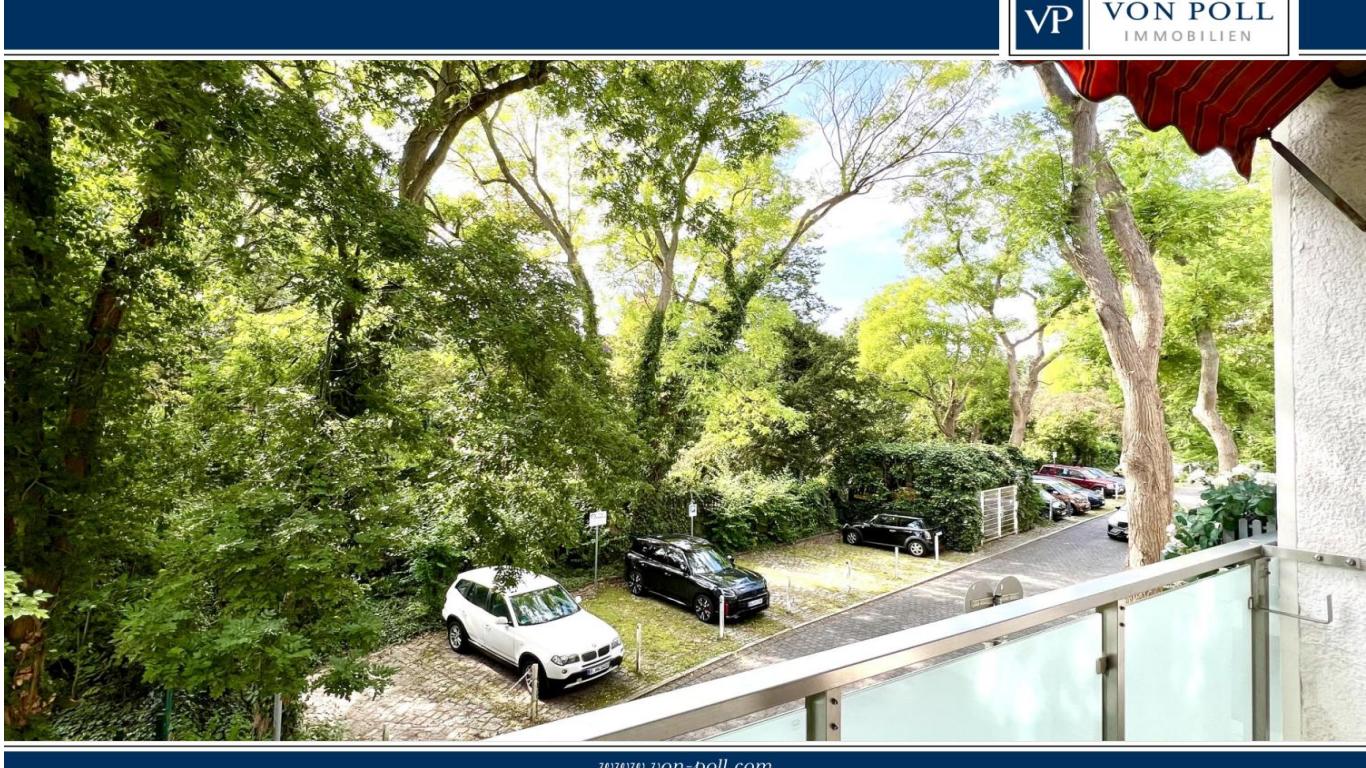


Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

# Bájos, 3,5 szobás, felújításra szoruló lakás Schmargendorf szívében

VP azonosító: 25178020



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

VÉTELÁR: 359.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 75,52 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3,5

VP azonosító: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

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

VP azonosító: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Áttekintés

VP azonosító	25178020
Hasznos lakótér	ca. 75,52 m <sup>2</sup>
Szobák	3.5
Hálószobák	2.5
Fürdoszobák	1
Építés éve	1961

Vételár	359.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer

Energiaforrás

Központifutés

Olaj

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

VP azonosító: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Az ingatlan



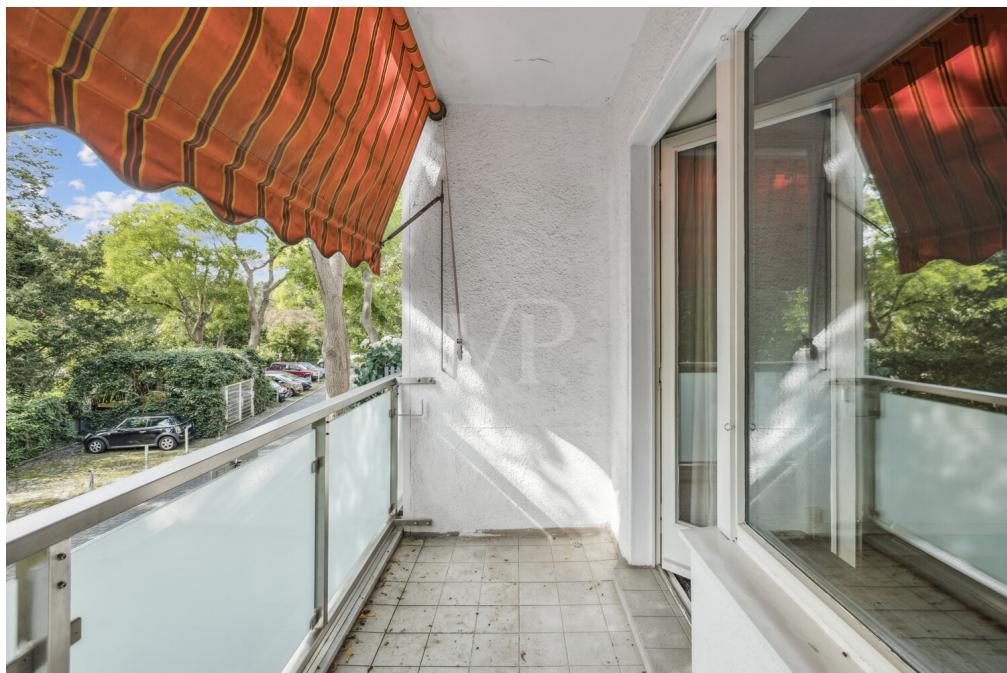
VP azonosító: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Az elso benyomás

Ez a bájos, 3,5 szobás lakás Schmargendorf szívében található, Berlin tekintélyes délnyugati részének egyik legkeresettebb kerületében. Központi helyen, számos üzlet és kávézó könnyű megközelíthetőségével, ez a 3,5 szobás lakás egy építészeti feltuno, az 1960-as évek elejéről származó muemlék épület elso emeletén található. Itt lehetősége van arra, hogy Berlin építészeti történelmének egy darabját megszerezze a korszak klasszikus lakóhangulatával – és saját elképzelése szerint alakítsa ki. A körülbelül 76 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel rendelkezo lakás tiszta alaprajzzal, világos szobákkal és kellemes elrendezéssel büszkélkedhet, amely egyedülállók, párok és kis családok számára egyaránt vonzó. A csendes, délnyugatra néző erkély, ahonnan zöldre nyílik kilátás, kellemes menedéket kínál a város közepén. A lakás felújításra szorul, így lehetősége nyílik arra, hogy a nulláról megvalósítsa személyes lakhatási koncepcióját – a modern konyhától a hangulatos nappaliig. A természetes fénnnyel megvilágított fürdoszobát 2010-ben modernizálták, a legtöbb ablakot pedig 1998-ban cserélték. Egy nagy pincetároló teszi teljessé az ajánlatot. Örömmel mutatjuk meg Önnek ezt a bájos, nagy potenciállal rendelkezo ingatlant egy személyes megtekintés keretében!

VP azonosító: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

## Részletes felszereltség

- 75,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Süd-West-Balkon mit Blick ins Grüne
- Küche mit älteren Einbaumöbeln
- Tageslichtbad mit Dusche (2010 modernisiert)
- 1. Etage
- 12 Parteien im Haus
- 210/10.000 Miteigentumsanteil (MEA) an einem 4.202 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- Das Gebäude steht unter Denkmalschutz
- großer Kellerverschlag

**VP azonosító: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf**

## Minden a helyszínrol

Die Wohnung liegt im Herzen von Schmargendorf im alten Ortskern, neben der romantischen, alten Dorfkirche aus dem 13. Jahrhundert, der kleinsten der erhaltenen Berliner Dorfkirchen.

Direkt um die Ecke befindet sich der schöne Friedhof Alt-Schmargendorf, der vom Balkon der Wohnung aus zu sehen ist.

Die Breite Straße ist die zentrale Hauptstraße Schmargendorfs, mit lebendiger Struktur: Zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants und Dienstleister, aber auch viele Bäume prägen das Straßenbild.

Die Wohnung liegt - zurückgesetzt von der Straße - in einer denkmalgeschützten Ensemble?Anlage , die historisch als Ladenstraße mit Wohnbebauung und Pavillons angelegt wurde.

Dieses Ensemble wurde in den frühen 1960er Jahren erbaut (1961-1965) nach Plänen des Architekten Hans-Jürgen Heide.

Noch heute befinden sich in dieser ansprechend angelegten Anlage zahlreiche Geschäfte - Boutiquen, Cafés, ein großer Buchladen, ein Blumengeschäft, ein Parfumerie u.v.a.m.

Der Berliner Ortsteil Schmargendorf gehört zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Wohnlage mit gleichzeitig sehr guter Anbindung an die Innenstadt aus. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, zahlreichen Grünflächen sowie einer gewachsenen Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants und Schulen in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Stadtautobahn A100 und die A115 (Avus) besteht eine schnelle Verbindung sowohl in die Berliner City als auch ins Umland. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie die nahegelegenen S- und U-Bahn-Stationen (u. a. S-Bahnhof Heidelberger Platz, U-Bahnlinien U3 und U9) bestens gesichert. So sind die City West rund um den Kurfürstendamm sowie der Potsdamer Platz innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

Dank dieser Kombination aus naturnahem Wohnen und zentraler Erreichbarkeit zählt Schmargendorf zu den besonders attraktiven Wohnlagen im Berliner Westen.

**VP azonosító: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf**

## 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 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: 25178020 - 14199 Berlin / Schmargendorf – 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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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