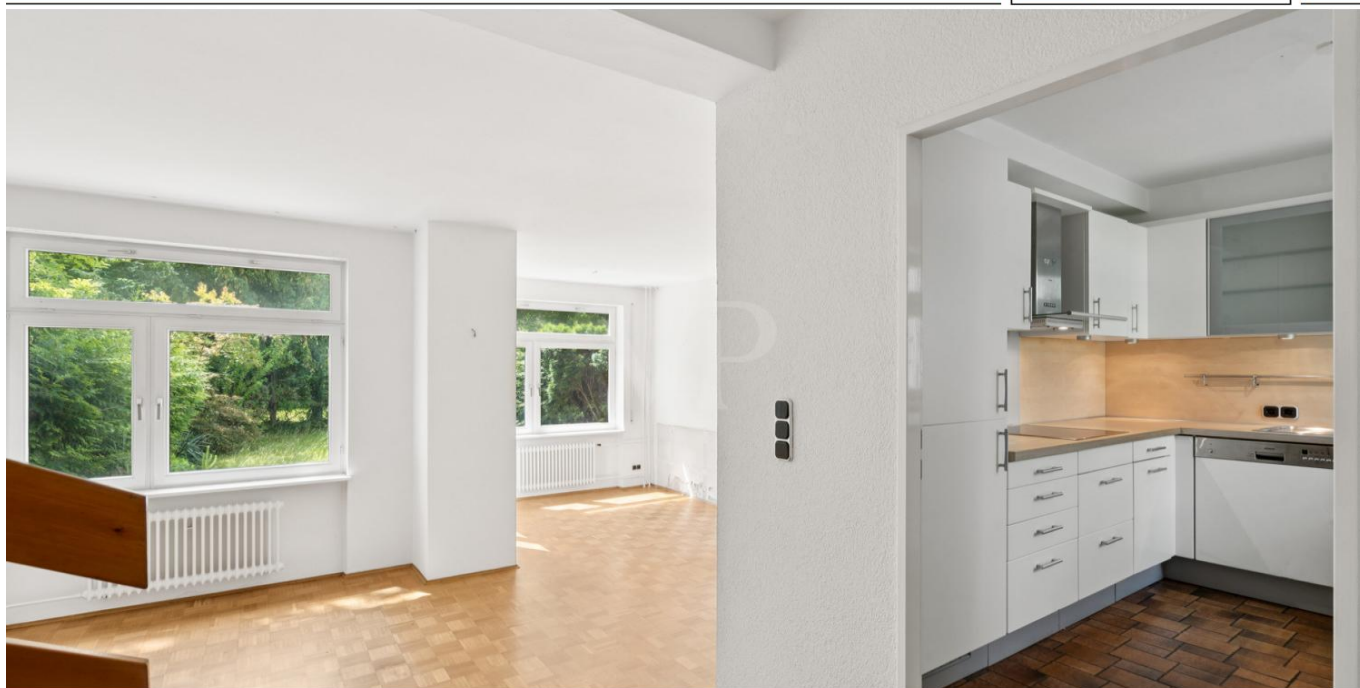


Berlin – Schmargendorf

Csinos sorház zöld környezetben - közvetlenül Roseneck mellett!

VP azonosító: 25178023



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 109,29 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 241 m²

VP azonosító: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

VP azonosító: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Áttekintés

VP azonosító	25178023
Hasznos lakótér	ca. 109,29 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	699.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 31 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.06.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	258.35 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178023 - 14199 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: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienkreditvermittlung (BK)

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
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



www.vp-finance.de

VP azonosító: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Az első benyomás

Nagy potenciállal rendelkező családi ház napsütötte kerti terasszal. Eladó egy bájos sorház, ideális családok vagy párok számára, akik új otthont keresnek nagyszerű tervezési potenciállal. A ház egy csendes mellékutcában található Schmargendorf keresett részén, zöld kertekkel és buja növényzettel körülvéve. A helyszín kellemes magánéletet kínál, ideális családok és mindazok számára, akik értékelik a nyugalmat és a csendet. Az ingatlan 1977-ben épült, és körülbelül 102 m² lakóteret kínál egy körülbelül 241 m²-es telken. Bár a ház felújításra szorul, kiváló alapot biztosít az egyedi tervezéshez és modernizációhoz. A földszinten világos, parkettás nappali és étkező található, nagy ablakok árasztják el a teret természetes fénnel, a körülbelül 3,01 m-es belmagasság pedig meglepően tágas érzetet kelt. Innen közvetlenül ki lehet jutni a tágas, délnyugati fekvésű kerti teraszra, amely napellenzovel van felszerelve, így tökéletes a szabadtéri pihenésre anélkül, hogy a szomszédok kilátását zavarná. A kert buja és további tereprendezési lehetőségeket kínál. A jól karbantartott, beépített konyha kiváló minőségű Siemens készülékekkel rendelkezik, biztosítva a kellemes főzési élményt. A földszinten található redonyok kellemes beltéri klímát és biztonságot nyújtanak. Az emeleten három hálószoba található, amelyek közül az egyikből közvetlen hozzáférés nyílik egy hívogató erkélyre, ahonnan lenyugózó kilátás nyílik a kertre. A másik két szoba gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként is használható. Ezen az emeleten található egy kádas és bidével felszerelt fürdőszoba is. A ház teljes pincével rendelkezik, amely bőséges tároló- és háztartási helyet biztosít. Különösen figyelemre méltó a hobbiszoba (amely nem része a lakóternek), körülbelül 2,28 méteres belmagasságával ideális vendégek fogadására. Az olajtűzelésű központi fűtési rendszert 2015-ben újították fel, és egy 5000 literes tartállyal rendelkezik, amely hatékony hoellátást biztosít. Az ingatlan egy társasházi társasház (WEG) része, összesen nyolc tulajdonossal, havi 330,23 eurós rezsidíjjal. A házhoz tartozik egy garázs is, amelyben egy jármű számára elegendő hely van. Felhívjuk figyelmét, hogy az ingatlan felújításra szorul, ami azonban lehetőséget kínál arra, hogy személyes ízlése szerint alakítsa ki. Nagy potenciáljának köszönhetően ez az ingatlan kiváló lehetőséget kínál arra, hogy teljesen az Ön igényei szerint alakítsa ki otthonát. Alkalmas mind a barkácsoláshoz érto vásárlók, mind a vonzó környéken egy személyre szabott otthont kereso családok számára. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot a megtekintéshez, hogy saját szemével is meggyőződhesen az ingatlan kínálta lehetőségekről.

VP azonosító: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Részletes felszereltség

- nettes Einfamilienhaus (Reihenhaus) mit großem Gestaltungspotential
- heller Wohn- und Ess- Bereich mit Zugang zur Terrasse
- große Gartenterrasse in Süd-West -Ausrichtung mit Markise
- dicht bewachsener Garten
- gepflegte Einbauküche mit elektrischen Geräten von Siemens
- Jalousien im Erdgeschoss (manuell)
- Badezimmer im Obergeschoss mit Wanne und Bidet
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und einzigartigem Blick in den Garten
- vollunterkellert
- MITTELMANN- Mediapaket - Ölzentralheizung mit 5000 l Tank
- WEG- geteilt / 8 Eigentümer
- Wohngeld 330,23 €
- Deckenhöhen: Erdgeschoss, Wohn- und Essbereich: ca 3,01 m
- Obergeschoss: ca 2,53 m
- Kellergeschoss: ca 2,28 m
- 1 Garage
- Objekt ist renovierungsbedürftig

VP azonosító: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Minden a helyszínrol

Das helle freundliche Reihenhaus befindet sich an der Grenze zwischen Berlin-Grunewald und Schmargendorf. In all den Jahrzehnten siedelten sich hier viele berühmte Bewohner an. Hierzu zählten Maler, Dichter, Schriftsteller, Schauspieler, Komponisten, Großindustrielle und auch Generäle. Der nah gelegene Grunewald selbst ist eine Oase für Spaziergänger, Radfahrer und auch Hunde zugleich. Wunderbar kann man sich auch an den kleinen Grunewaldseen erholen und vergisst fasst, dass man sich in der Hauptstadtmetropole Berlin befindet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig am beliebten Roseneck zu erreichen. Weitere Möglichkeiten sind in der Breiten Straße in Schmargendorf vorhanden. Die Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Flughäfen und der Autobahn sind als optimal zu bezeichnen. Mehrere Buslinien halten in unmittelbarer Nähe am Roseneck und die Nachtlinie N10 ist sorgt für eine durchgehende Verbindung. Nicht nur die Auswahl an vielfältigen Schulen machen diese Gegend vor allem so begehrt bei Familien!

VP azonosító: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 258.35 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25178023 - 14199 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