

Berlin – Schöneberg

360°Blick über Berlin - Provisionsfrei für den Käufer

CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.181.100 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187,4 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	12-2023-22176015
Superficie netta	ca. 187,4 m ²
DISPONIBILE DAL	17.03.2024
Piano	6
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2

Prezzo d'acquisto	2.181.100 EUR
Appartamento	Attico
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 199 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	LUFTWP	Consumo energetico	6.40 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.11.2031	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

La proprietà



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

La proprietà





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

www.home.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

Planimetrie

Gebäudebewertung

für den Ist-Zustand

Endenergiebedarf: 8 kWh/m²a



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

Una prima impressione

Diese besondere Dachgeschosswohnung mit großartigem 360°Blick über Berlin erfüllt nach aktuellem Stand der Technik die höchsten Ansprüche an einen ökologisch nachhaltigen Wohnraum. Hier wurde ohne Einsatz von Bauchemie und Kunststoffen ein Lebensraum geschaffen, der eine zeitgemäße energieeffizientere Lebensweise befördert. Atmungsaktive Massivholzbaulemente als Außenwände aus der Alpenregion verfügen über Lehmputz und wasserbasierten umweltfreundlichen Farben der Firma Farrow & Ball. Über eine Homematic-Steuerung können alle technischen Funktionen der Wohnung kontrolliert werden. Die Heizungssteuerung, Lichtsteuerung, Öffnungskontrolle der Fenster und Türen, Außenjalousien etc. Eine moderne Heiztechnik mit einem Luft-Wasser-Wärmepumpensystem von Buderus in Verbindung mit einem wärmerückgewinnenden Lüftungssystem und einer 7 KW Photovoltaik-Anlage mit Energiespeicher ermöglichen eine nahezu energieautarke Nutzung. Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung und elektronisch gesteuerten Verschattungssystem von AluLux sorgen für Sonnenschutz und durchgehend angenehmes Wohnklima. Von der begrünten Dachterrasse genießt man einen atemberaubenden Weitblick über Berlin. Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck bei einem 3D-Rundgang:
<https://kuula.co/post/55Y3R/collection/7Fjwy>

CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

Dettagli dei servizi

- Echtholz-Dielenböden
- großformatige Fliesen
- bodentiefe Holzfenster mit 3fach Verglasung
- AluLux-Außenjalousien
- integrierte LED Beleuchtung
- neu gestalteter Hauszugang mit neuem Aufzug
- Fahrstuhl auf Wohnungsebene
- atmungsaktive Sichtholz- und Lehmputzwände
- natürliche antiallergene Baustoffe
- Loggia mit Aufgang zur Dachterrasse im 7. OG
- vollflächig extensiv begrünte Dächer
- Photovoltaik-Anlage auf dem 7. OG.
- Energiepufferspeicher
- Fußbodenheizung
- erweiterbare SmartHome-Installation (Homematic)
- IT-Anschluss in allen Wohnräumen (CAT7)

CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

Tutto sulla posizione

Besonders der Norden Schönebergs ist aufgrund seiner lebhaften Kultur sehr beliebt. In der Südwest-Ecke Schönebergs finden Sie die vielen kleinen Wohnstraßen mit ihren Vorgärten, den Bäumen an den Straßen und den eleganten Gründerzeitbauten, hiervon stehen viele unter Denkmalschutz. Schöneberg bietet eine Vielzahl von öffentlich zugänglichen, großflächigen Parks. Der nah gelegene Park am Gleisdreieck ist eine öffentliche Grün- und Erholungsanlage im Westen Berlin-Kreuzbergs an der Grenze zu Schöneberg und Tiergarten bis zum Potsdamer Platz. Der rund 26 Hektar umfassende Park liegt auf den ehemaligen Bahnbrachen des Anhalter und Potsdamer Güterbahnhofs am Gleisdreieck. Die Trasse der Nord-Süd-Fernbahn teilt die Grünanlage in den Ostpark und den Westpark. Den Reiz des Stadtteils Schöneberg machen nicht nur, die Fülle der Grünflächen und den nahe gelegenen Seen und Wälder der Stadt, sondern auch eine große Auswahl an Cafés und Restaurants, ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten am Kudamm und dem traditionellen Winterfeldmarkt. Die zu den beliebtesten Wohngegenden der Innenstadt zählende Lage zeichnet sich ebenfalls durch die gute Verkehrsanbindung mit der S- und U-Bahn sowie verschiedenen Buslinien aus. Die Stadtautobahn erreichen Sie in weniger als 10 Minuten. Zum nahe gelegenen KaDeWe am Wittenbergplatz nebst Ku'damm gelangen Sie ebenso binnen weniger Minuten.

CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2031. Endenergiebedarf beträgt 6.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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.

CODICE OGGETTO: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 Berlino - Città Ovest
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com