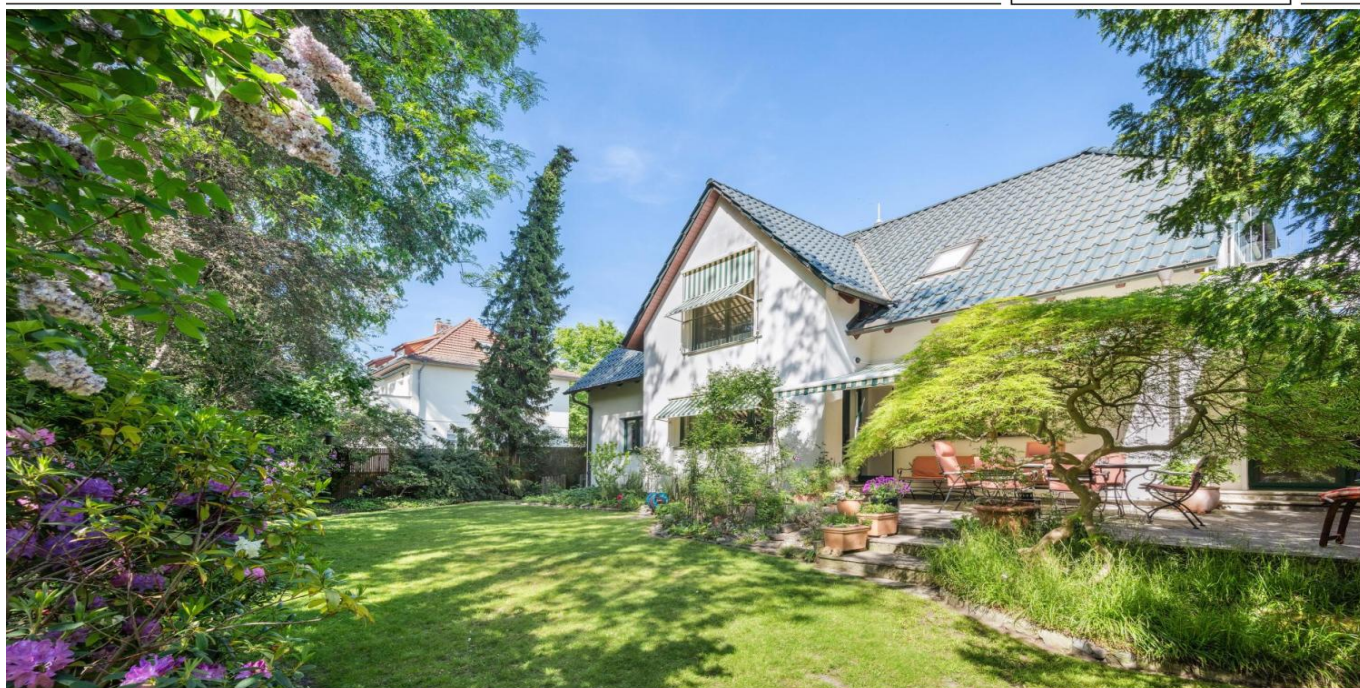


Berlin – Schmargendorf

## Vita familiare rilassata a Berlino-Schmargendorf: una casa con garanzia di benessere

Codice oggetto: 25178008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 267,93 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 729 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

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

Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25178008
Superficie netta	ca. 267,93 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	2.200.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 92 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas		
Certificazione energetica valido fino a	19.08.2034	Consumo finale di energia	147.30 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936



Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà



**VON POLL**  
FINANCE

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](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
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelfcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING

**COMMERZBANK**

**KFW**

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## Una prima impressione

Immersa nel verdeggiante e prestigioso quartiere berlinese di Schmargendorf, questa casa indipendente eccezionalmente spaziosa e lussuosa, costruita intorno al 1936, vi attende con il suo fascino e il suo comfort ineguagliabile. La splendida proprietà sorge su un terreno di circa 750 m<sup>2</sup> in una strada tranquilla e colpisce per la sua eleganza classica, le finiture di alta qualità e lo splendido giardino. Entrando in casa, si accede direttamente all'ingresso. Da qui si può accedere a una delle tre imponenti zone giorno, alla cucina o al seminterrato e al piano superiore. Quattro luminose stanze comunicanti, alcune con finestre a tutta altezza, camino ed eleganti ingressi, creano un'immediata sensazione di benessere. Qui, l'architettura classica incontra il comfort abitativo moderno. Due ingressi conducono direttamente al magnifico giardino, che vanta una variegata collezione di piante mature e invita al relax sull'ampia terrazza. Al piano superiore sono disponibili tre camere da letto per bambini, una delle quali con accesso a un balcone. Inoltre, vi sono un'ampia camera da letto principale, un disimpegno e due bagni. Il seminterrato ospita, tra gli altri comfort, una sala hobby, un ripostiglio e una lavanderia. Inoltre, troverete un ufficio, un locale caldaia e un bagno con doccia. È presente anche un comodo ingresso laterale. È disponibile una wallbox per veicoli elettrici. I due posti auto possono ospitare un veicolo di grandi e uno di medie dimensioni. Questa proprietà esclusiva offre non solo spazio e comfort, ma anche una casa di carattere. Gli interni di alta qualità, l'incantevole giardino e la posizione ricercata rendono questa casa una rara opportunità sul mercato immobiliare berlinese. È ideale come residenza familiare e come rifugio elegante, offrendo al contempo ampia privacy.

Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## Dettagli dei servizi

### 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



**Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf**

## Tutto sulla posizione

### 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.

Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 147.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25178008 - 14193 Berlin – Schmargendorf

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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