Berlin – Schmargendorf

Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in ruhiger Lage von Schmargendorf

CODICE OGGETTO: 25178007

PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 136 m² • **VANI:** 5

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

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

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25178007
Superficie netta	ca. 136 m²
Piano	3
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1964

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.04.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	173.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN®

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T. : 030 88 71 354 0

Leading Real Estate Companies of the World

Shop Berlin Grunewald I Karlsbader Straße 18 I 14193 Berlin I grunewald@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Una prima impressione

Diese großzügige Wohnung mit etwa 136 m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1964 und liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung von Berlin-Schmargendorf. Die Einheit wurde aus zwei ehemals separaten Wohnungen zusammengeführt und bietet heute eine durchdachte, vielseitige Raumaufteilung, die sich ideal an die Bedürfnisse von Familien oder Paaren mit Platzbedarf anpassen lässt. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter ein großzügiges, helles Wohnzimmer, das den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung bildet. Die weiteren vier Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden – ganz nach den individuellen Anforderungen der Bewohner. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort, wobei eines mit einer Eckbadewanne ausgestattet ist und damit einen besonderen Rückzugsort für entspannte Momente bietet. Die Küche ist gut dimensioniert und eignet sich hervorragend für alle, die gerne und ausgiebig kochen. Ein angrenzender Abstellraum sowie ein praktischer Ankleidebereich schaffen zusätzlichen Stauraum und Ordnung. Zwei Balkone bieten Ihnen die Möglichkeit, zu unterschiedlichen Tageszeiten die Sonne zu genießen oder einfach im Freien zu entspannen. Für angenehmes Raumklima sorgt eine Zentralheizung. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, soliden Zustand, sodass ein Einzug oder eine Neuvermietung ohne größere Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Ergänzt wird das Angebot durch zwei zugehörige Kellerabteile. Den Bewohnern stehen außerdem ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten, ein kleiner Spielplatz im Innenhof sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Stellplätze in der Tiefgarage können bei Bedarf über die Hausverwaltung angemietet werden. Zusätzlich befinden sich im Innenhof mehrere gemeinschaftlich genutzte Pkw-Stellplätze. Zwei dieser Stellplätze können vom zukünftigen Eigentümer genutzt werden – eine feste Zuordnung besteht nicht. Die Lage in Berlin-Schmargendorf zählt zu den begehrten Wohngegenden im Südwesten der Hauptstadt. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie Bus- und S-Bahnverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig genießen Sie hier ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit Nähe zum Grunewald und zur Breiten Straße. Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit, großzügigen Wohnraum in gefragter Lage zu erwerben. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie.

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Tutto sulla posizione

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße im gefragten Berliner Ortsteil Schmargendorf, einem Teil des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauten, grünen Straßen und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäckereien und Restaurants befinden sich in fußläufiger Nähe – besonders rund um die Breite Straße, die das charmante Zentrum von Schmargendorf bildet. Der Grunewald beginnt unweit der Immobilie und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, sei es bei einem Spaziergang, einer Joggingrunde oder einem Ausflug an einen der nahegelegenen Seen. Der Kurfürstendamm ist mit dem Auto in etwa 2 Minuten, mit dem Fahrrad in etwa 5 Minuten und zu Fuß in etwa 10 Minuten erreichbar.Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – mehrere Buslinien befinden sich in Laufnähe, die S-Bahnhöfe Heidelberger Platz und Hohenzollerndamm sind schnell zu erreichen. Die Stadtautobahn A100 liegt ebenfalls in der Nähe und ermöglicht eine zügige Verbindung in andere Stadtteile. Der Flughafen BER ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar.

CODICE OGGETTO: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 173.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25178007 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Partner di contatto

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2 Berlino - Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com