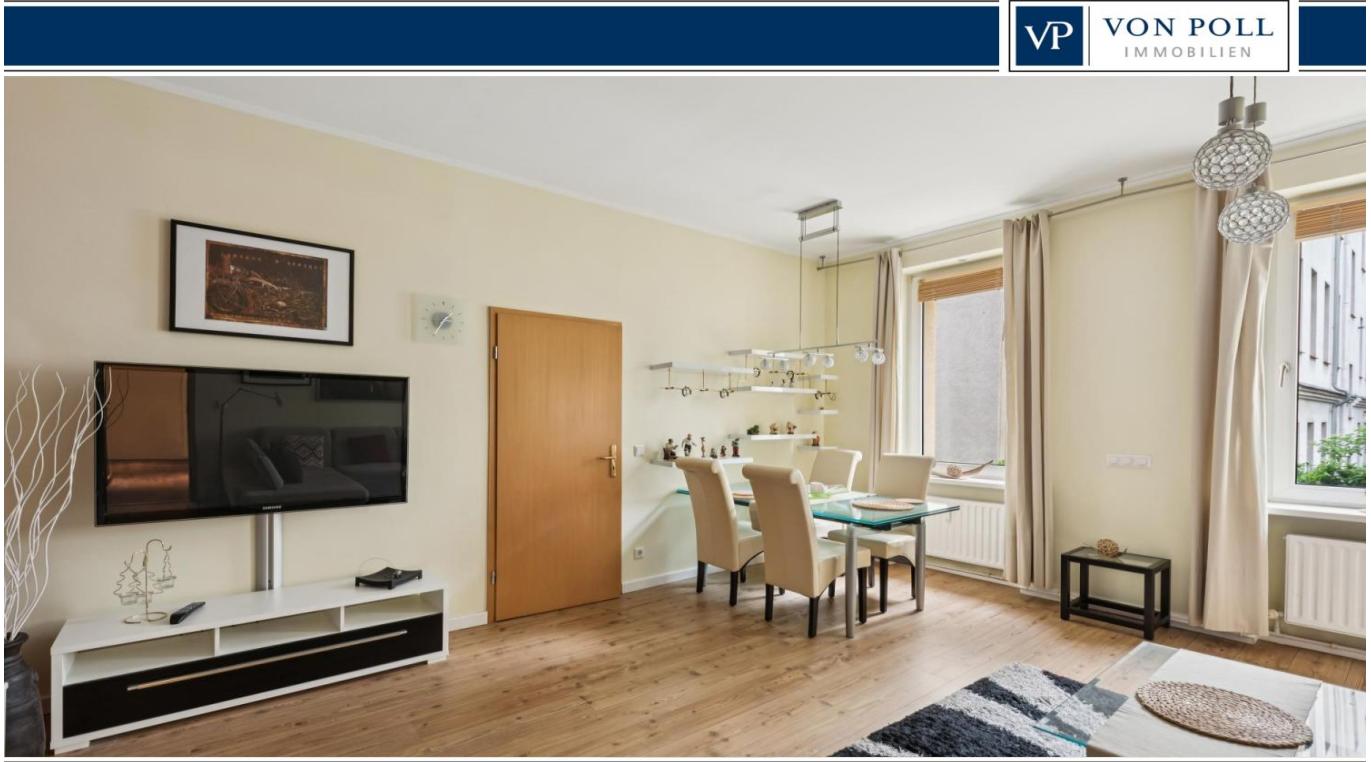


Berlin – Schöneberg

## Bellissimo appartamento arredato di due locali in posizione centrale a Schöneberg

**Codice oggetto: 25178010**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 54,36 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25178010 - 10827 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: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25178010</b>	Prezzo d'acquisto	<b>299.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 54,36 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Piano terra</b>
Vani	<b>2</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Bagni	<b>1</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2022</b>
Anno di costruzione	<b>1928</b>	Stato dell'immobile	<b>Ristrutturato</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 50 EUR (Affitto)</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
		Caratteristiche	<b>Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	97.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.12.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840

Codice oggetto: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## La proprietà



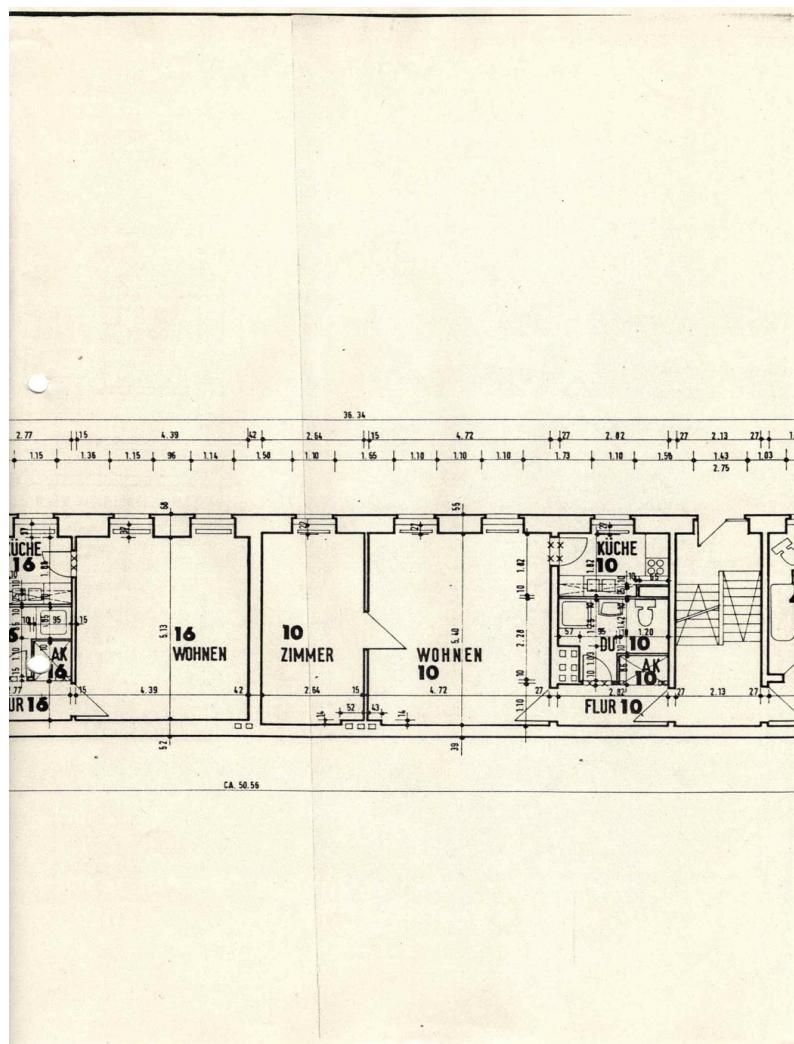
Codice oggetto: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

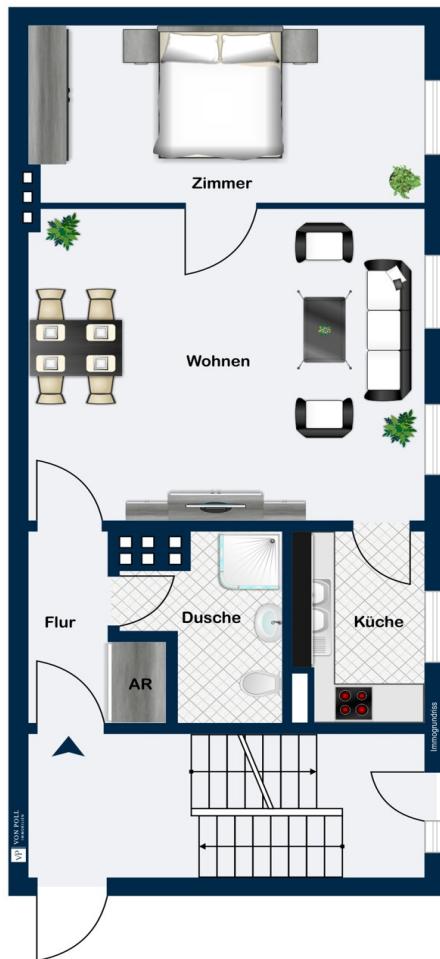
## La proprietà



**Codice oggetto: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg**

# Planimetrie





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: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg**

## Una prima impressione

Questo grazioso bilocale, splendidamente ristrutturato, si trova al piano rialzato di un edificio plurifamiliare ben tenuto, risalente al 1927 circa. L'immobile, di circa 55 metri quadrati, coniuga sapientemente il carattere classico dell'anno di costruzione con il comfort abitativo contemporaneo, vantando una distribuzione degli spazi ben studiata e un arredamento di buon gusto. Una ristrutturazione completa, completata circa tre anni fa, ha interessato tutti gli aspetti rilevanti e garantisce un ambiente abitativo confortevole con tecnologie all'avanguardia. Il luminoso soggiorno colpisce per la sua ampia disposizione e offre diverse possibilità di personalizzazione. Le ampie finestre accentuano la piacevole sensazione di spaziosità e creano un'atmosfera invitante. La camera da letto, situata in posizione tranquilla con vista sul cortile, offre un rifugio e ampio spazio per un letto matrimoniale e mobili aggiuntivi. La moderna cucina componibile, adiacente al soggiorno, è dotata di elettrodomestici di alta qualità e si integra armoniosamente nell'estetica generale dell'appartamento con il suo design senza tempo. Il bagno, dal design accattivante, presenta piastrelle eleganti, sanitari moderni e una disposizione ben studiata che offre il massimo comfort anche in uno spazio compatto. I materiali utilizzati soddisfano elevati standard abitativi: i pavimenti sono rifiniti con parquet ingegnerizzato resistente e di alta qualità e piastrelle di buon gusto, esteticamente gradevoli e funzionali. Questo appartamento è ideale per single o coppie che apprezzano uno stile di vita elegante e un ambiente urbano. La combinazione di fascino storico, comfort moderni e posizione centrale rende questa proprietà un'offerta unica sul mercato immobiliare. L'appartamento viene venduto arredato ed è quindi adatto sia per l'uso privato che per l'affitto. Se siete interessati, saremo lieti di inviarvi una brochure dettagliata o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata: attendiamo con ansia la vostra richiesta!

**Codice oggetto: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg**

## **Dettagli dei servizi**

Wohnzimmer - Fertigparkett mit rustikaler Optik - weiße Möbel - Grau Couchgarnitur

Schlafzimmer - Fertigparkett mit rustikaler Optik - Weiße Schränke - Weißes Bett

Badezimmer : Weiße Wandfliesen - Dunkle Bodenfliesen - Dusche

Küche: Weiß mit dunkler Arbeitsfläche -Dunkle Bodenfliesen

Flur - Fertigparkett mit rustikaler Optik

**Codice oggetto: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie in der Dominicusstraße 44, 10823 Berlin, befindet sich im lebendigen Stadtteil Schöneberg des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Diese zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität.

### Lage & Umgebung:

Die Dominicusstraße ist eine bedeutende innerstädtische Hauptverkehrsstraße, die den Straßenzug An der Urania – Martin-Luther-Straße – Dominicusstraße – Sachsendamm bildet. Sie dient als Zubringer zur Stadtautobahn und ist Teil der Bundesstraße 1, was eine hervorragende Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet. Die Straße liegt zwischen der Martin-Luther-Straße am Rathaus Schöneberg und dem Sachsendamm.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die den täglichen Bedarf abdecken und zum Verweilen einladen.

### Öffentlicher Nahverkehr:

Die Nähe zu mehreren U- und S-Bahnlinien ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets.

### Straßenverkehr:

Die Dominicusstraße ist Teil der Bundesstraße 1 und bietet direkten Zugang zur Stadtautobahn A100, was eine zügige Verbindung zu anderen Stadtteilen und zur Berliner Innenstadt ermöglicht.

### Einkaufsmöglichkeiten & Freizeit:

In der Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Boutiquen. Zudem laden zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars zum Genießen und Verweilen ein. Für Freizeitaktivitäten bieten sich nahegelegene Parks und kulturelle Einrichtungen an, die das urbane Leben bereichern.

### Bildung & Gesundheit:

Die Lage bietet eine gute Versorgung mit Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten. Auch medizinische Einrichtungen, darunter Arztpraxen und Apotheken, sind in der Nähe vorhanden und gewährleisten eine umfassende Gesundheitsversorgung.

**Codice oggetto: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 97.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg**

## 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)