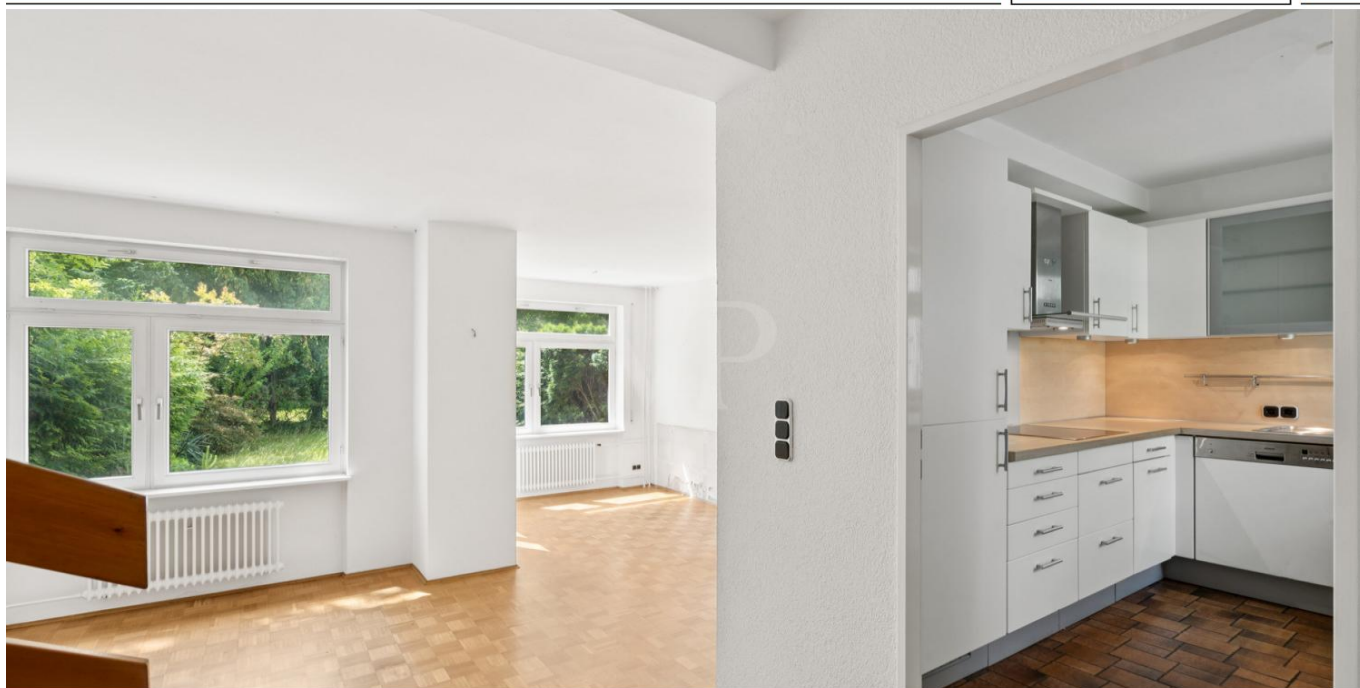


Berlin – Schmargendorf

Bella casa a schiera immersa nel verde, proprio accanto a Roseneck!

Codice oggetto: 25178023



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 109,29 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 241 m²

Codice oggetto: 25178023 - 14199 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: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25178023
Superficie netta	ca. 109,29 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 31 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	29.06.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	258.35 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25178023 - 14199 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: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

La proprietà



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

Codice oggetto: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Una prima impressione

Casa indipendente con grande potenziale e soleggiata terrazza con giardino. In vendita un'affascinante casa a schiera, ideale per famiglie o coppie in cerca di una nuova casa con un grande potenziale di design. La casa si trova in una tranquilla strada laterale in una zona ricercata di Schmargendorf, circondata da giardini verdi e vegetazione lussureggiante. La posizione offre una piacevole privacy, ideale per famiglie e chiunque apprezzi la pace e la tranquillità. L'immobile è stato costruito nel 1977 e offre circa 102 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 241 m². Sebbene la casa necessiti di ristrutturazione, offre un'eccellente base per un design personalizzato e un ammodernamento. Il piano terra presenta una luminosa zona giorno e pranzo con pavimento in parquet, ampie finestre inondano lo spazio di luce naturale e un'altezza del soffitto di circa 3,01 m crea una sorprendente sensazione di spaziosità. Da qui si accede direttamente all'ampia terrazza con giardino esposta a sud-ovest, dotata di tenda da sole, perfetta per rilassarsi all'aperto senza invadere la vista dei vicini. Il giardino è rigoglioso e offre ulteriori possibilità di progettazione. La cucina ben tenuta e attrezzata è dotata di elettrodomestici Siemens di alta qualità, garantendo un'esperienza culinaria piacevole. Le tende al piano terra garantiscono un clima interno confortevole e sicurezza. Il piano superiore comprende tre camere da letto, una delle quali offre accesso diretto a un invitante balcone con splendida vista sul giardino. Le altre due stanze possono essere utilizzate come camerette, uffici o camere per gli ospiti. Su questo piano si trova anche un bagno con vasca e bidet. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre ampi spazi di stoccaggio e di servizio. La sala hobby (non inclusa nel calcolo della superficie abitabile) è particolarmente degna di nota, con un'altezza del soffitto di circa 2,28 metri e ideale per intrattenere gli ospiti. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio è stato rinnovato nel 2015 e dispone di un serbatoio da 5.000 litri, garantendo un'efficiente fornitura di calore. L'immobile fa parte di un condominio (WEG) con un totale di otto proprietari, con spese condominiali mensili di 330,23 €. La casa comprende anche un garage con ampio spazio per un veicolo. Si prega di notare che l'immobile necessita di ristrutturazione, il che, tuttavia, offre l'opportunità di personalizzarlo secondo i propri gusti. Grazie al suo grande potenziale, questa proprietà rappresenta un'eccellente opportunità per creare una casa interamente secondo i propri desideri. È adatta sia ad acquirenti amanti del fai da te che a famiglie in cerca di una casa personalizzabile in un quartiere attraente. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionarla per constatare di persona le possibilità offerte da questa proprietà.

Codice oggetto: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Dettagli dei servizi

- 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- Mediopakete - 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

Codice oggetto: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 25178023 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25178023 - 14199 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com