

Berlin

# Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz am Platz am Wilden Eber

*Codice oggetto: 25178025*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 378.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 25178025 - 14195 Berlin**

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

Codice oggetto: 25178025 - 14195 Berlin

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25178025
Superficie netta	ca. 69 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	378.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 25178025 - 14195 Berlin**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	182.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.07.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

**Codice oggetto: 25178025 - 14195 Berlin**

## La proprietà



Codice oggetto: 25178025 - 14195 Berlin

## La proprietà



**Codice oggetto: 25178025 - 14195 Berlin**

## La proprietà



Codice oggetto: 25178025 - 14195 Berlin

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Berlin



Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Spandau

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

**Codice oggetto: 25178025 - 14195 Berlin**

## Una prima impressione

Die angebotene Eigentumswohnung verfügt über ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1973. Im Jahr 2024 wurde die Wohnung umfangreich modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten, sanierten Zustand mit gehobener Ausstattung. Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz ergänzt das Angebot und bietet zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung umfasst zwei gut geschnittene Zimmer sowie einen großzügigen Abstellraum. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine hohe Alltagstauglichkeit und ein angenehmes Wohngefühl. Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und durch den sonnigen Balkon ideal ergänzt wird. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne und profitieren zugleich von der zentralen Lage in Schmargendorf. Die moderne Nobilia-Einbauküche mit Hochglanzfronten und hochwertigen Elektrogeräten fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und überzeugt mit viel Arbeitsfläche sowie einem integrierten Frühstückstisch.

Das separate Schlafzimmer bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit und ausreichend Platz für ein großes Bett sowie weitere Möbel. Ein maßgefertigter Einbauschränk schafft zusätzlichen Stauraum und nutzt den Raum optimal aus. Darüber hinaus steht ein weiterer Bereich als praktische Abstellfläche oder für vergleichbare Nutzungszwecke zur Verfügung.

Auch das Badezimmer wurde im Zuge der Sanierung vollständig erneuert und präsentiert sich in einem modernen, geschmackvollen Design. Hochwertige Armaturen, eine komfortable Dusche und stilvolle Fliesen unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck. In der gesamten Wohnung sorgen ausgewählte

Bodenbeläge für eine angenehme und wohnliche Atmosphäre.

Zusätzliche Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer bieten weitere praktische Stauraummöglichkeiten. Die Zentralheizung gewährleistet ganzjährig ein angenehmes Wohnklima.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der eine sichere und komfortable Parkmöglichkeit bietet und die Parkplatzsuche im Alltag deutlich erleichtert.

Auch das Wohnumfeld überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte sowie verschiedene Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Dadurch eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die zentrales Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität verbinden möchten.

Gerne laden wir Sie ein, sich im Rahmen einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck von dieser ansprechenden Immobilie zu verschaffen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Codice oggetto: 25178025 - 14195 Berlin**

## Dettagli dei servizi

- Heller, großzügiger Wohnbereich
- Schlafzimmer mit praktischem Einbauschränk
- Kammer, z. B. als begehbarem Kleiderschränk
- Moderne Nobilia Küche in Hochglanzoptik
- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer
- Herrlicher Sonnenbalkon
- Tiefgaragen Stellplatz

**Codice oggetto: 25178025 - 14195 Berlin**

## Tutto sulla posizione

Die helle freundliche Wohnung befindet sich an der Grenze zwischen Dahlem 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.

**Codice oggetto: 25178025 - 14195 Berlin**

## Ulteriori informazioni

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

**Codice oggetto: 25178025 - 14195 Berlin**

## Partner di contatto

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

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0

E-Mail: [spandau@von-poll.com](mailto:spandau@von-poll.com)

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

---

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