

Berlin – Schöneberg

# Moderne und möblierte 1-Zimmer Wohnung nahe Winterfeldtkiez und Viktoria-Luise-Platz

Objektnummer: 22176044-2908



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

KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 40 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 22176044-2908 - 10781 Berlin – Schöneberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22176044-2908 - 10781 Berlin – Schöneberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	22176044-2908
Wohnfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	1
Badezimmer	1

Kaufpreis	255.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22176044-2908 - 10781 Berlin – Schöneberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.11.2029	Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 22176044-2908 - 10781 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie

**Capital**

— C —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**City-West**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24



Objektnummer: 22176044-2908 - 10781 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22176044-2908 - 10781 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22176044-2908 - 10781 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22176044-2908 - 10781 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 22176044-2908 - 10781 Berlin – Schöneberg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22176044-2908 - 10781 Berlin – Schöneberg

## Ein erster Eindruck

Diese ca. 40 m<sup>2</sup> große top ausgestattete Wohnung besticht durch die exklusive moderne Einrichtung vom Mobiliar bis hin zu den Haushaltsgeräten. Das im 1.OG liegende voll möblierte Apartment ist durch die Rot- und Schwarztöne sehr geschmackvoll gestaltet. Die Fußböden in der kompletten Wohnung sind mit Feinsteinfliesen versehen. Der Balkon liegt in Südausrichtung. Zusätzlich wurden Deckenspots installiert. Das luxuriöse Bad mit Fenster verfügt über eine ebenerdige Dusche. Die Küchentheke wurde mittlerweile durch einen Waschmaschinenbereich ersetzt. Der Balkon rundet das Ensemble ab. Einen Kellerraum ist der Wohnung zugeteilt. Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben. Sie ist jedoch auch ideal geeignet um möbliert weiterzuvermieten.

Objektnummer: 22176044-2908 - 10781 Berlin – Schöneberg

## Ausstattung und Details

- Voll möblierte Wohnung
- Offene Küche mit Topausstattung
- Dunkle Feinsteinfliesen
- Ebenerdige Dusche
- Deckenspots, Deckenvouten
- 3-fach verglaste, isolierte Schallschutzfenster
- Sicherheitstür
- Überdachter Balkon (Südausrichtung)
- Keller

Objektnummer: 22176044-2908 - 10781 Berlin – Schöneberg

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Herzen Berlins. Sie liegt nur wenige Meter vom Viktoria-Luise-Platz sowie dem Winterfeldtplatz entfernt. Der dort stattfindende kunterbunte Wochenmarkt ist seit Jahrzehnten Institution und Herz des Kiezlebens, genau wie die wunderschöne Akazien- und Maaßenstraße. Im ganzen Viertel gibt es unzählige alteingesessene Geschäfte, Feinkostläden, Restaurants und Cafés aus aller Welt. Darüber hinaus ist die Gegend äußerst kinderfreundlich mit schönen Kinderläden, Schulen, Parks und Spielplätzen. Viele Supermärkte und Bio-Supermärkte wie z.B. Bio Company befinden sich in unmittelbarer Nähe. In wenigen Gehminuten ist der U-Bahnhof Viktoria-Luise-Platz (U4) erreichbar.

Objektnummer: 22176044-2908 - 10781 Berlin – Schöneberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2029. Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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. 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.

Objektnummer: 22176044-2908 - 10781 Berlin – Schöneberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin – City-West  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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