

Berlin – Schöneberg

# Weitblick über Berlin von der begrünten Dachterrasse

Objektnummer: 23176050



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

KAUFPREIS: 1.967.830 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23176050 - 10783 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: 23176050 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23176050	Kaufpreis	1.967.830 EUR
Wohnfläche	ca. 151,69 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Penthouse
Bezugsfrei ab	17.03.2024	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Etage	6	Bauweise	Holz
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 163 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		

Objektnummer: 23176050 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	6.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.11.2031	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 23176050 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



# Capital



**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: 23176050 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23176050 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23176050 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23176050 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23176050 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23176050 - 10783 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



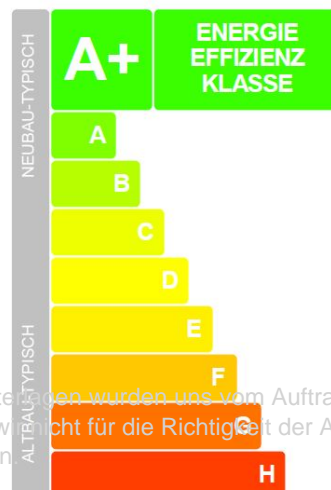
Objektnummer: 23176050 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Grundrisse



### Gebäudebewertung

für den Ist-Zustand



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

Endenergiebedarf: 8 kWh/m²a

**Objektnummer: 23176050 - 10783 Berlin – Schöneberg**

## Ein erster Eindruck

Genießen Sie den Blick über Berlin von der eigenen Dachterrasse. Im 6. Obergeschoss liegt diese exklusive Eigentumswohnung, die Sie als Erstbezug übernehmen können. Der Ausbau erfolgte im nachhaltigen und ökologischen Vollholzbau nach höchsten baubiologischen und technischen Standards. Massivholzbaulemente sind leim- und metallfrei und ohne Einsatz von Bauchemie und Kunststoffen verwendet worden. Anstatt einer energieineffizienten Klimaanlage ist eine extensive Dachbegrünung aufgebracht worden, die im Zusammenschluss mit Massivholzbauweise, Lehmputzwänden und Dreifachverglasung mit Sonnenschutz für ein durchgehend angenehmes Wohnklima sorgt. Die farbliche Gestaltung der Wandflächen erfolgte mit Farrow & Ball Farben. Ein ökologisch nachhaltiger Wohnraum, der den KfW-40+ Standard erfüllen wird. Die weitere Ausstattung wird nach ENEC förderfähig sein.

Objektnummer: 23176050 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Ausstattung und Details

- neu gestalteter Hauszugang mit neuem Aufzug
- Fahrstuhl auf Wohnungsebene
- optimales Luft- Temperatur- und Feuchtigkeitsklima durch natürliche Eigenschaften von Massivholz und Lehm
- atmungsaktive Sichtholz- und Lehmputzwände
- Farrow & Ball Farben
- natürliche Baustoffe - antiallergen
- Innenausstattung mit Echtholz-Böden und Fliesen
- bodentiefe Holzfenster mit 3fach Verglasung
- lichte Raumhöhen von bis zu 3,14 Meter
- Alulux-Außenjalousien
- Sonnenschutz mit ZIP-System
- LED Beleuchtung
- Loggia mit Aufgang zur Dachterrasse im 7. OG
- vollflächig extensiv begrünte Dächer
- Photovoltaik-Anlage auf dem 7. OG.
- Energiepufferspeicher
- Fußbodenheizung
- erweiterbare SmartHome-Installation (Homematic)
- IT-Anschluss in allen Wohnräumen (CAT7)
- Hochwertige Designer-Küche der Firma next125 mit Kochinsel
- eingebauter Weinkühlschrank

Objektnummer: 23176050 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Alles zum Standort

Besonders der Norden Schönebergs ist aufgrund seiner lebhaften Kultur sehr beliebt. In der Südwest-Ecke Schönebergs finden Sie die vielen kleinen Wohnstraßen mit ihren Vorgärten, den Bäumen an den Straßen und den eleganten Gründerzeitbauten, hiervon stehen viele unter Denkmalschutz. Schöneberg bietet eine Vielzahl von öffentlich zugänglichen, großflächigen Parks. Der nah gelegene Park am Gleisdreieck ist eine öffentliche Grün- und Erholungsanlage im Westen Berlin-Kreuzbergs an der Grenze zu Schöneberg und Tiergarten bis zum Potsdamer Platz. Der rund 26 Hektar umfassende Park liegt auf den ehemaligen Bahnbrachen des Anhalter und Potsdamer Güterbahnhofs am Gleisdreieck. Die Trasse der Nord-Süd-Fernbahn teilt die Grünanlage in den Ostpark und den Westpark. Den Reiz des Stadtteils Schöneberg machen nicht nur, die Fülle der Grünflächen und den nahe gelegenen Seen und Wälder der Stadt, sondern auch eine große Auswahl an Cafés und Restaurants, ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten am Kudamm und dem traditionellen Winterfeldmarkt. Die zu den beliebtesten Wohngegenden der Innenstadt zählende Lage zeichnet sich ebenfalls durch die gute Verkehrsanbindung mit der S- und U-Bahn sowie verschiedenen Buslinien aus. Die Stadtautobahn erreichen Sie in weniger als 10 Minuten. Zum nahe gelegenen KaDeWe am Wittenbergplatz nebst Ku'damm gelangen Sie ebenso binnen weniger Minuten.

Objektnummer: 23176050 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2031. Endenergiebedarf beträgt 6.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.



Objektnummer: 23176050 - 10783 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)