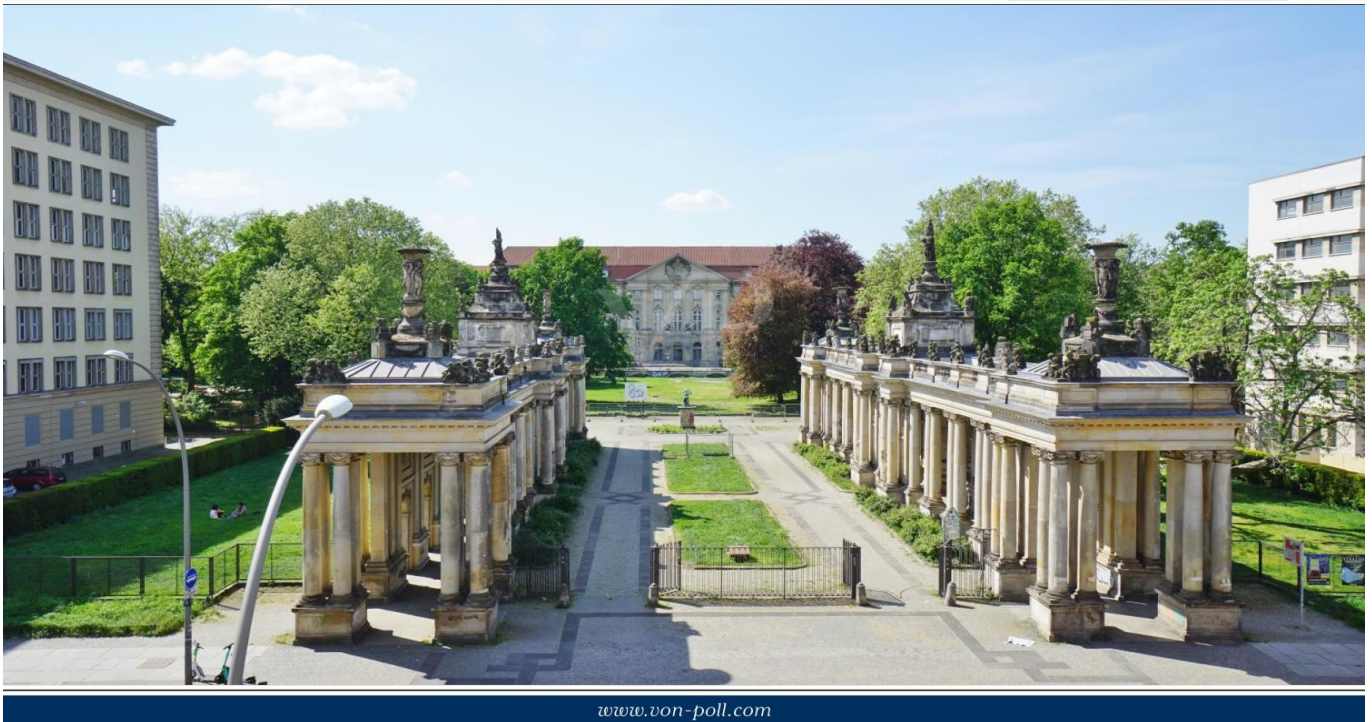


Berlin – Schöneberg

# Moderne Citywohnung mit traumhaftem Blick auf den Heinrich-von-Kleist-Park

????????? ??????????: 24176019SK



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

????? ??????????: 309.000 EUR • ??????????: ca. 43 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24176019SK - 10783 Berlin – Schöneberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24176019SK - 10783 Berlin – Schöneberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24176019SK	????? ???????	309.000 EUR
????????????	ca. 43 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3	?????????	???????
????????	2	????????????	???????
?????????????? ??? ??????????	1	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????????	1	??????	????????????????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 75 EUR (????????????)	????????	?????????, ??????????

????????? ??????????: 24176019SK - 10783 Berlin – Schöneberg

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	93.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	20.10.2026	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	?????		

???????? ??????????: 24176019SK - 10783 Berlin – Schöneberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24176019SK - 10783 Berlin – Schöneberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24176019SK - 10783 Berlin – Schöneberg

?? ?????????

**Capital**

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

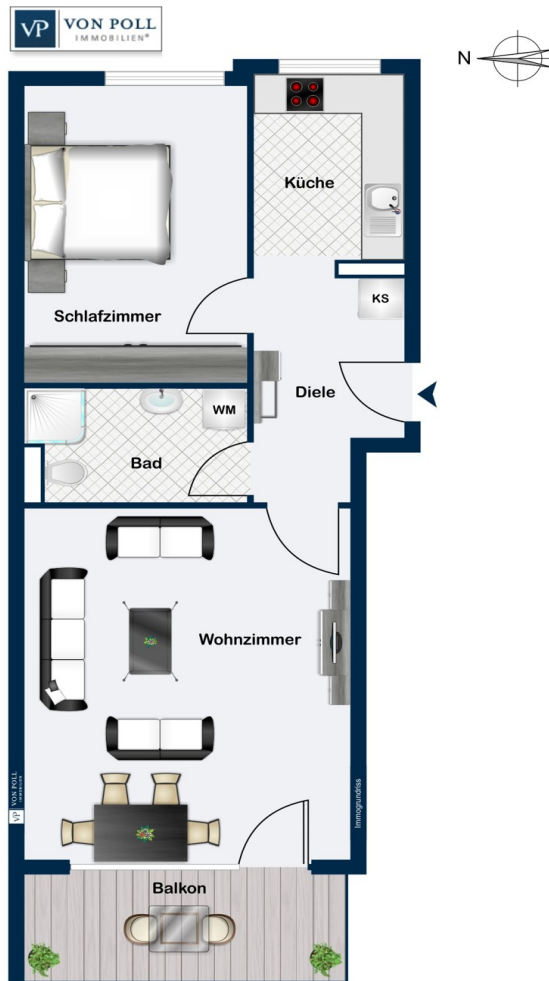
★ ★ ★ ★ ★

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

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 24176019SK - 10783 Berlin – Schöneberg

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.



??????? ???????: 24176019SK - 10783 Berlin – Schöneberg

??? ?????? ???????????

Das in den 70er Jahren erbaute Mehrfamilienhaus liegt in einer immer beliebter werdenden Ecke Schönebergs nahe dem Crellekiez. Im 3. Obergeschoss erwartet Sie ein helles Single- o. Pärchenapartment mit phänomenaler Aussicht auf den Heinrich-von-Kleist-Park. Der Aufzug hält auf halber Ebene, so dass ein kleiner Treppengang zur Wohnung führt. Die Wohnung wurde größtenteils 2022 saniert. Dabei wurden die Wände gespachtelt, die Elektrik erneuert und die Böden mit neuem, hochpreisigem Laminat verlegt. Die Küche wurde mit einer neuen Einbauküche ausgestattet und entsprechend modernisiert. Das Bad zeigt einen optisch zeitgemäßen Standard. Hierzu erfahren Sie dann Näheres bei einem Gespräch. Das komfortable Schlafzimmer liegt zum ruhigen, sehr schön begrünten Innenhof. Vom gemütlichen Wohnzimmer aus mit Platz für eine kleine Essecke erreichen Sie den geräumigen Balkon, dessen Highlight der Blick auf den gegenüberliegenden Kleistpark ist. Der Eigentümer nutzt aktuell einen Innenhofstellplatz, der eventuell auch übernommen werden kann. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. Built in the 1970s, this apartment block is located in an increasingly popular corner of Schöneberg near the Crellekiez neighbourhood. A bright single or couple's flat with a phenomenal view of Heinrich-von-Kleist-Park awaits you on the 3rd floor. The lift stops halfway up, so a small staircase leads to the flat. The flat was largely renovated in 2022. The walls were levelled, the electrics renewed and the floors laid with new, high-priced laminate flooring. The kitchen was equipped with a new fitted kitchen and modernised accordingly. The bathroom is of a visually contemporary standard. You can find out more about this during an interview. From the cosy living room with space for a small dining area, you can reach the spacious balcony, whose highlight is the view of the Kleistpark opposite. The owner currently uses an inner courtyard parking space, which may also be taken over. A cellar room also belongs to the flat.

???????? ??????????: 24176019SK - 10783 Berlin – Schöneberg

????????????????? ??? ??????????

- Einbauküche mit Induktionskochfeld
- Gespachtelte Wände
- Deckenhöhe ca. 2,55 m
- Hochwertiges Laminat
- Balkon in Westausrichtung
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Digitaler Stromzähler
- Durchlauferhitzer für Warmwasser von Siemens
- Keller
- Stellplatz im Innenhof optional anmietbar
- Fitted kitchen with induction hob
- Smoothed walls
- Ceiling height approx. 2.55 m
- High-quality laminate flooring
- West-facing balcony
- Bathroom with shower and washing machine connection
- Digital electricity meter
- Siemens instantaneous water heater for hot water
- Cellar
- Car parking space in the inner courtyard can be rented optionally

???????? ??????????: 24176019SK - 10783 Berlin – Schöneberg

??? ??? ??? ????????????

Der gegenüber liegende Heinrich-von-Kleist Park sowie der Park am Gleisdreieck sind öffentliche Grün- und Erholungsparks, welche äußerst beliebt sind und zum Spaziergang einladen. Der rund 26 Hektar umfassende Park nahe Potsdamer Platz 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. Der U-Bhf Kleistpark befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung. Fußläufig zu erreichen ist auch der Winterfeldtplatz mit seinem traditionsreichen Wochenmarkt. Zahlreiche Buslinien bringen Sie nach Moabit, Wedding, Steglitz-Zehlendorf, Mitte und zum Zoologischen Garten. Ein Nachtbus bietet sogar den Weg bis zum Flughafen BER. Die Stadtautobahn erreichen Sie in weniger als 10 Minuten. Zum nahe gelegenen KaDeWe am Wittenbergplatz nebst Ku'damm gelangen Sie ebenso binnen weniger Autominuten. The Heinrich-von-Kleist Park opposite and the Park am Gleisdreieck are public green and recreational parks that are extremely popular and invite you to take a stroll. The approximately 26-hectare park near Potsdamer Platz is located on the former railway wasteland of the Anhalter and Potsdamer freight stations at Gleisdreieck. The route of the north-south mainline railway divides the park into Ostpark and Westpark. The Kleistpark underground station is in the immediate vicinity of the flat. Winterfeldtplatz with its traditional weekly market is also within walking distance. Numerous bus lines take you to Moabit, Wedding, Steglitz-Zehlendorf, Mitte and the Zoological Garden. A night bus even takes you to BER airport. You can reach the city motorway in less than 10 minutes. The nearby KaDeWe department store on Wittenbergplatz and Ku'damm can also be reached within a few minutes by car.

??????? ???????: 24176019SK - 10783 Berlin – Schöneberg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 93.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist C.  
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.

???????? ??????????: 24176019SK - 10783 Berlin – Schöneberg

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 ????????? - City-West  
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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