

Berlin – Schmargendorf

# Witzig geschnittene Wohnung ruhig gelegen und doch mittendrin

????????? ??????????: 24178005a



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

???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 71,46 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ???????: 24178005a - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

???????? ??????????: 24178005a - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

????????? ??????????	24178005a	????? ???????	450.000 EUR
?????????????	ca. 71,46 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
?????????	3		
????????????? ??? ???????????	2	????????????????????? ???????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????????????	1	?????????	???????????
????? ??????????????	1982		

???????? ??????????: 24178005a - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	117.70 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	05.11.2028	??????????????	
???????????????????		?????????????	D
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	?????????????	

??????? ???????: 24178005a - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ????????



??????? ???????: 24178005a - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ????????



??????? ????????: 24178005a - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ????????



??????? ????????: 24178005a - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ????????





???????? ??????????: 24178005a - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Zehlendorf**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ????????: 24178005a - 14199 Berlin – Schmargendorf

?? ????????



VON POLL FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto: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
- Hypothekenzertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

??????? ???????: 24178005a - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

Diese angenehm geschnittene Wohnung befindet sich im 3.OG eines Mehrfamilienhauses und wurde 2014 saniert. Über einen optimal geschnittenen Flurbereich sind alle Räumlichkeiten perfekt zu erreichen. Gleich zur rechten Seite befindet sich eine nützliche Abstellkammer. Gegenüberliegend befindet sich direkt die geflieste praktische Küche. Ein geräumiges Wohnzimmer mit einem französischen Balkon grenzt an eine einladende Loggia, welche zum gemütlichen Verweilen einlädt. Zwei weitere Zimmer, ebenfalls mit französischen Balkonen versehen, runden das Wohnambiente ab. Komplettiert wird die Wohnung durch ein funktionales großzügiges Bad, welches mit einer Dusche und einer Wanne versehen ist. Ein Keller steht zur Verfügung. Ebenfalls steht noch eine weitere 4-Zimmer Wohnung zu einem Kaufpreis von 850.000 € zum Erwerb.

??????? ?????????: 24178005a - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

- Parkettboden
- Französische Balkone
- Loggia
- Bad ohne Fenster mit Dusche und Wanne
- Abstellkammer
- Downlights im Flur und Bad

??????? ???????: 24178005a - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

Die Eigentumswohnung befindet sich in Berlin-Schmargendorf - einem Ortsteil von Wilmersdorf. Der Berliner Ortsteil selbst ist geprägt von Villen, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Reichhaltige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen in der Berkaer Straße und in der Breiten Straße sowie am beliebten Roseneck. Auch gastronomisch wird hier viel geboten. Der nahe gelegene Grunewald ist eine Oase für Spaziergänger, Radfahrer und auch Hunde zugleich. Wunderbar kann man sich auch an den kleinen Grunewaldseen erholen und vergisst fast, dass man sich in der Hauptstadtmetropole Berlin befindet. Hohe Erholungsqualität bieten zudem die zahlreichen nahegelegenen Parks wie z.B. der Messelpark oder auch der Finkenpark. Die Anbindungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, zum Flughafen und der Autobahn sind als optimal zu bezeichnen. Gerne möchten wir besonders auf die Nähe zur "Berlin International School" hinweisen.

??????? ???????: 24178005a - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2028. Endenergiebedarf beträgt 117.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 24178005a - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 ?????????? - Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehlendorf@von-poll.com](mailto:zehlendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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