Berlin – Schöneberg

Ruhige Oase in bester City-West-Lage, mitten im Schöneberger Nollendorf-Kiez !

Objektnummer: 26176013



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26176013 - 10777 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: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26176013
Wohnfläche	ca. 81 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Kaufpreis	545.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	80.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

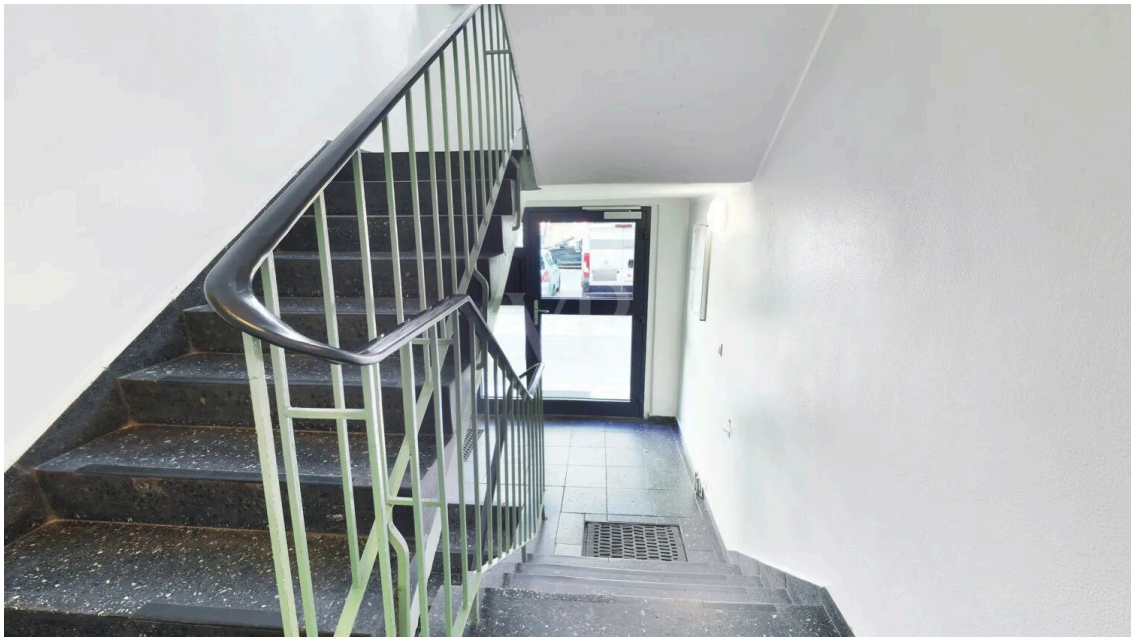
von Poll Immobilien
City-West

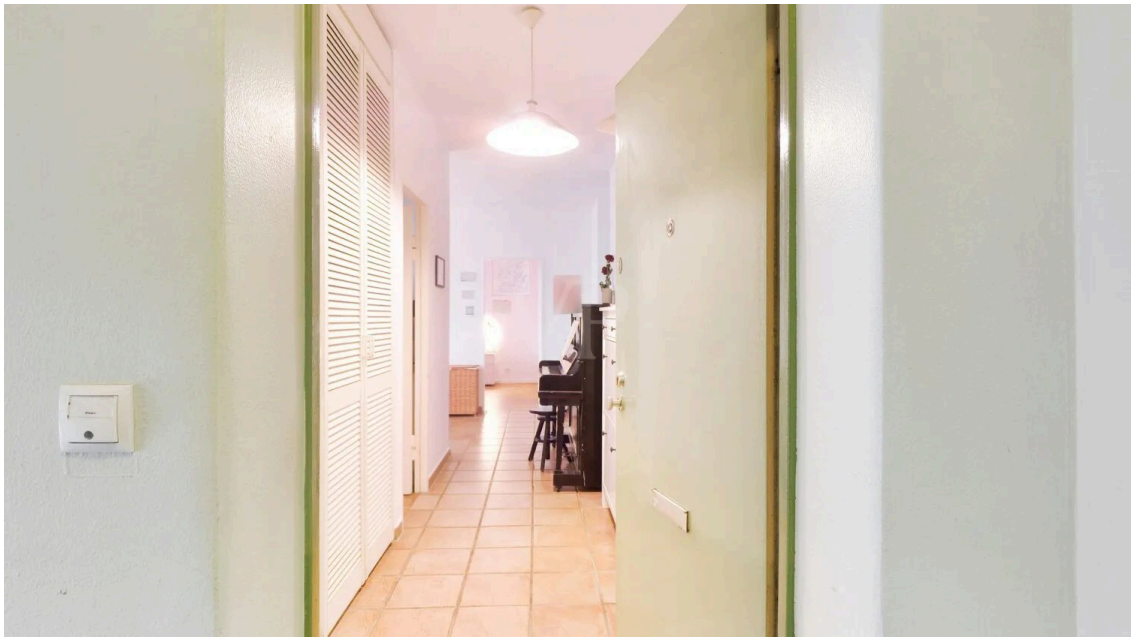
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

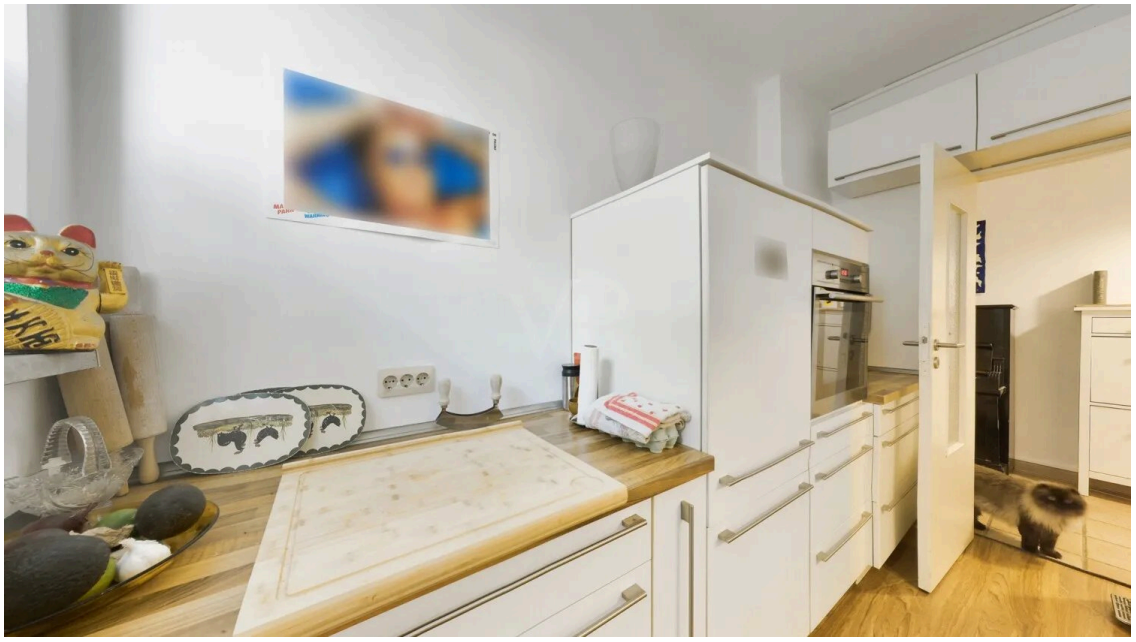
Die Immobilie





Objektnummer: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

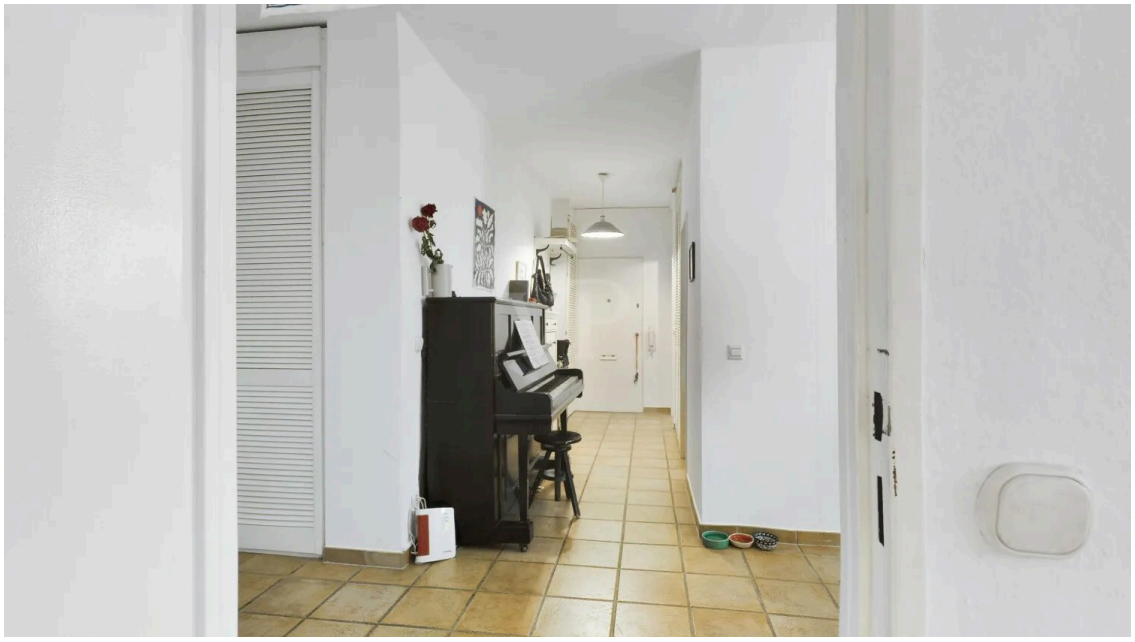
Die Immobilie

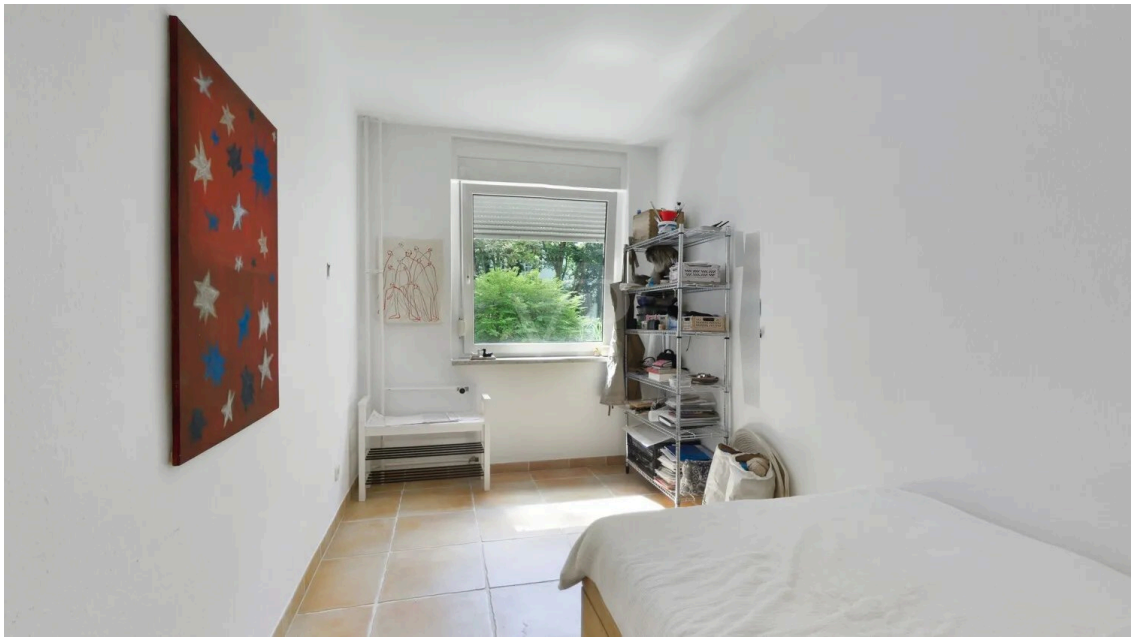




Objektnummer: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

Die Immobilie

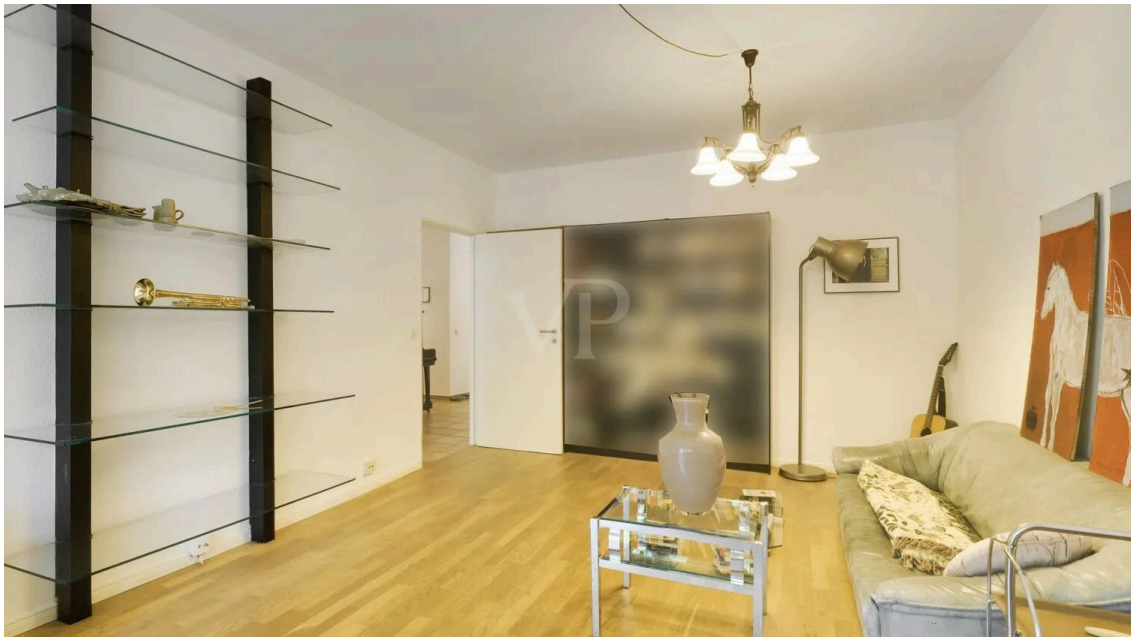




Objektnummer: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

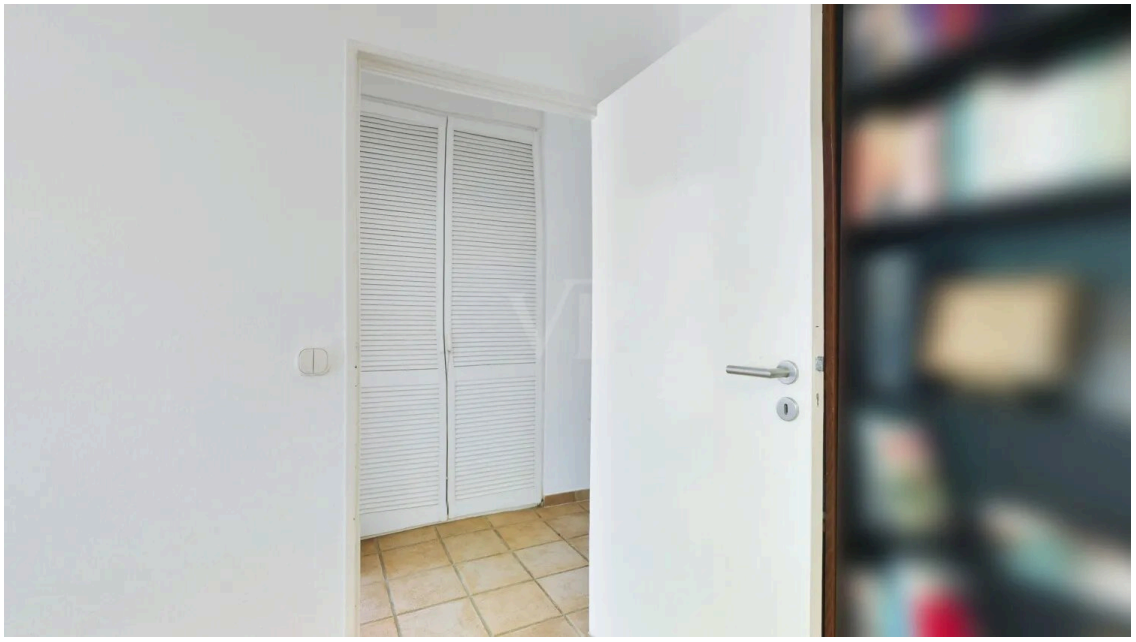
Die Immobilie





Objektnummer: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

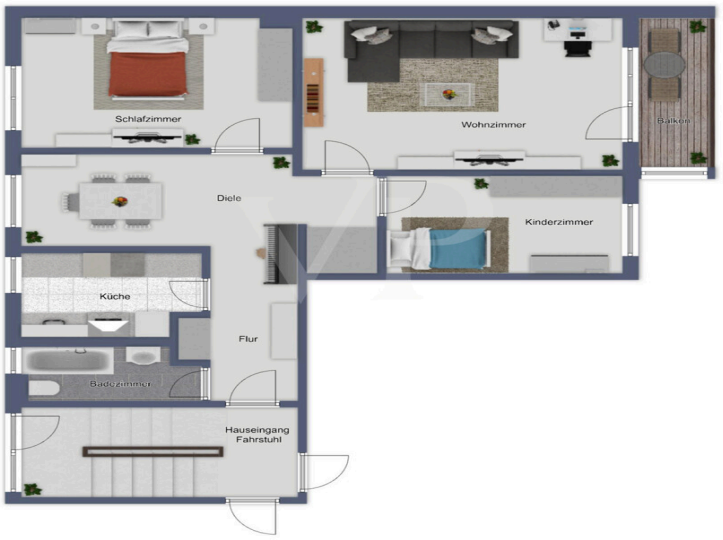
Die Immobilie





Objektnummer: 26176013 - 10777 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: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

Ein erster Eindruck

Ruhige Oase in bester City-West-Lage, mitten im Schöneberger Nollendorf-Kiez !

Bezugsfertige, charmante 3,5 Zimmerwohnung mit Balkon.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten und lebendigen Winterfeldt-/Nollendorf-Kiez. Sie bietet somit eine ideale Kombination aus Großstadtleben und Rückzugsmöglichkeit.

Diese schöne Etagenwohnung aus dem Jahr 1964 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 81 m² ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich sowohl für Paare als auch für eine kleine Familie. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und überzeugt durch eine klare Raumaufteilung sowie eine durchdachte Nutzung der vorhandenen Fläche. Der renovierte Treppenaufgang und die malermäßig aufgearbeitete Außenfassade verleihen dem Gebäude einen ansprechenden Charakter.

Insgesamt stehen Ihnen 3,5 Zimmer zur Verfügung. Zwei separate Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Schlaf- und Arbeitszimmer oder für die Unterbringung von Kindern oder Gästen. Schlaf- und Wohnzimmer sind mit Parkett versehen, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft und die Räume optisch aufwertet.

Der großzügige Wohnbereich lädt zu entspannten Stunden ein und bildet das Herzstück der Wohnung, mit Balkon und Blick in den begrünten Innenhof. Ein halbes Zimmer kann flexibel als Essbereich, Arbeitsraum oder für individuelle Zwecke genutzt werden, sodass auf Ihre Lebenssituation Rücksicht genommen werden kann.

Besonderen Mehrwert bietet das modernisierte Bad, dass sich in einem zeitgemäßen und ansprechenden Zustand präsentiert. Hier wurde auf Funktionalität und ästhetisches Erscheinungsbild gleichermaßen Wert gelegt. Die Einbauküche wurde erst vor wenigen Jahren erneuert und überzeugt durch moderne Geräte von Miele sowie ausreichend Stauraum - optimal für kulinarische Ansprüche im Alltag.

Sämtliche Räume sind praktisch angeordnet, was das tägliche Leben erleichtert. Die Zentralheizung sorgt für eine behagliche Wärme auch an kälteren Tagen. Durch die gute Pflege der Immobilie sind größere Modernisierungsmaßnahmen derzeit nicht erforderlich. Die Wohnung ist bezugsfertig: Sie können einfach einziehen. Gleichzeitig haben Sie eine gute Basis, eigene Wohnideen nach individuellen Vorstellungen zu realisieren.

Sie profitieren von einem urbanen Umfeld im Nollendorf-Kiez und können die

Annehmlichkeiten kurzer Wege für den täglichen Bedarf nutzen. Die Wohnung überzeugt durch ihre Räume, die ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten bieten, während der Zustand der Immobilie eine solide Grundlage für die Gestaltung des eigenen Zuhauses schafft.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Qualitäten dieser Wohnung überzeugen. Die gepflegte Bausubstanz, die praktische Raumaufteilung und die gute Grundrissgestaltung machen dieses Angebot besonders interessant für alle, die Wert auf Wohnkomfort und ein angenehmes Umfeld legen.

Objektnummer: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

Ausstattung und Details

- Wohnung im Hochparterre
- Aufzug im Haus
- renovierter Treppenaufgang
- Außenfassade malermäßig aufgearbeitet
- großer Innenhof mit Grünanlage
- Gepflegte Wohnung
- modernisiertes Bad
- neue Einbauküche
- Parkett im Schlaf- und Wohnzimmer
- als Essbereich genutztes 1/2 Zimmer

Objektnummer: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

Alles zum Standort

Zwischen Nollendorfplatz und Winterfeldtplatz befindet sich eine begehrte Kiezlage, die als hochwertiger Wohnstandort sehr beliebt ist. Bereits zu "Kaiserszeiten" um 1900 trafen sich hier die Künstler und Prominente und der Bezirk galt als der neue Westen.

Der überregional bekannte Wochenmarkt umgeben von ansprechend modernisiertem Altbaubestand machen diese Region um den Winterfeldplatz zu einem der gefragtesten Quartiere im nördlichen Schöneberg. Attraktive Plätze in der näheren Umgebung, wie z.B. der Viktoria-Luise-Platz oder der Lützowplatz und der Tiergarten, machen den Standort perfekt.

Sie erreichen fußläufig den Wittenbergplatz und das KaDeWe am Tauentzien. Damit gehört ein sehr wichtiger Teil der City West zu Schöneberg.

Die zu den beliebtesten Wohngegenden der Innenstadt zählende Lage zeichnet sich ebenfalls durch die gute Verkehrsanbindung mit der U-Bahn sowie verschiedenen Buslinien (Haltestellen am Nollendorfplatz). Diese sind sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar
Selbst der Autobahn-Stadtring ist über den Innsbrucker Platz schnell zu erreichen.

Objektnummer: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

Sonstige Angaben

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: 26176013 - 10777 Berlin – Schöneberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin
Tel.: +49 30 - 37 44 334 0
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com