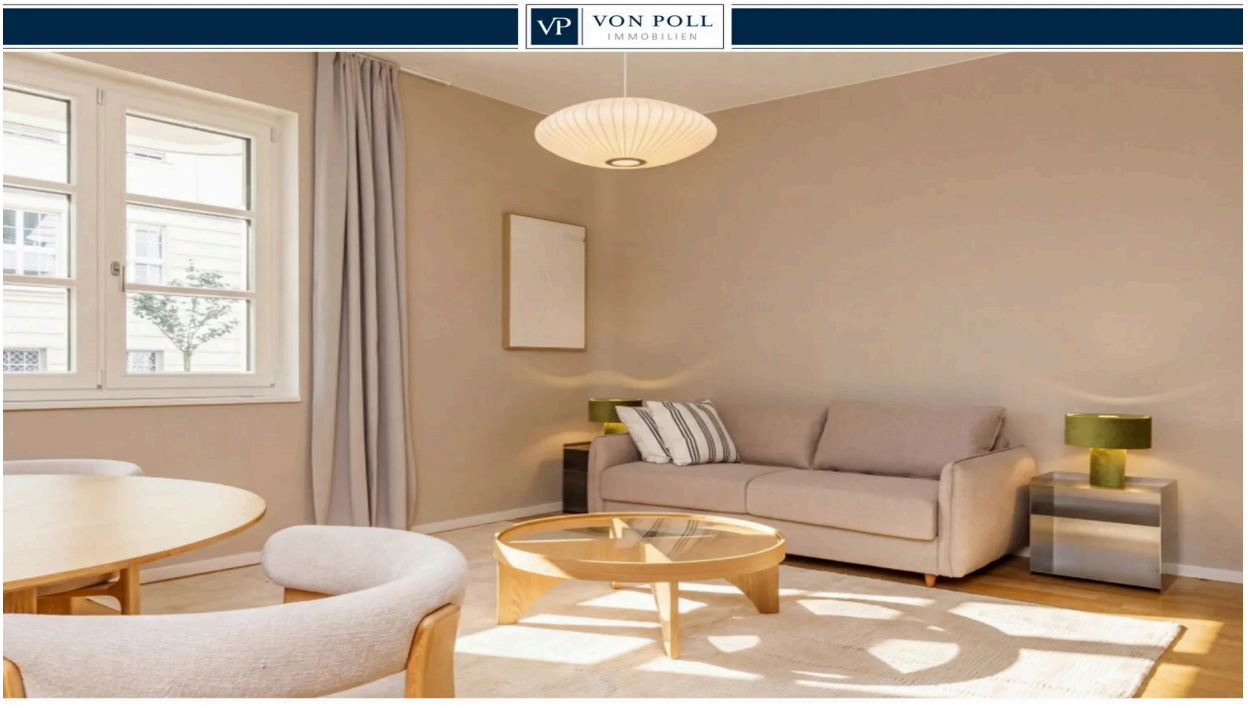
Berlin – Schöneberg

# Singlewohnung im Winterfeldkiez

*Objektnummer: 26176040*



KAUFPREIS: 374.833 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 34.77 $m^2$ • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26176040 - 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: 26176040 - 10781 Berlin – Schöneberg

# Auf einen Blick

| | | | |
|---|---|---|---|
| Objektnummer | 26176040 | Kaufpreis | 374.833 EUR |
| Wohnfläche | ca. 34.77 m² | Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Etage | 5 | Bauweise | Massiv |
| Zimmer | 1 | Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche |
| Baujahr | 2024 | | |

Objektnummer: 26176040 - 10781 Berlin – Schöneberg

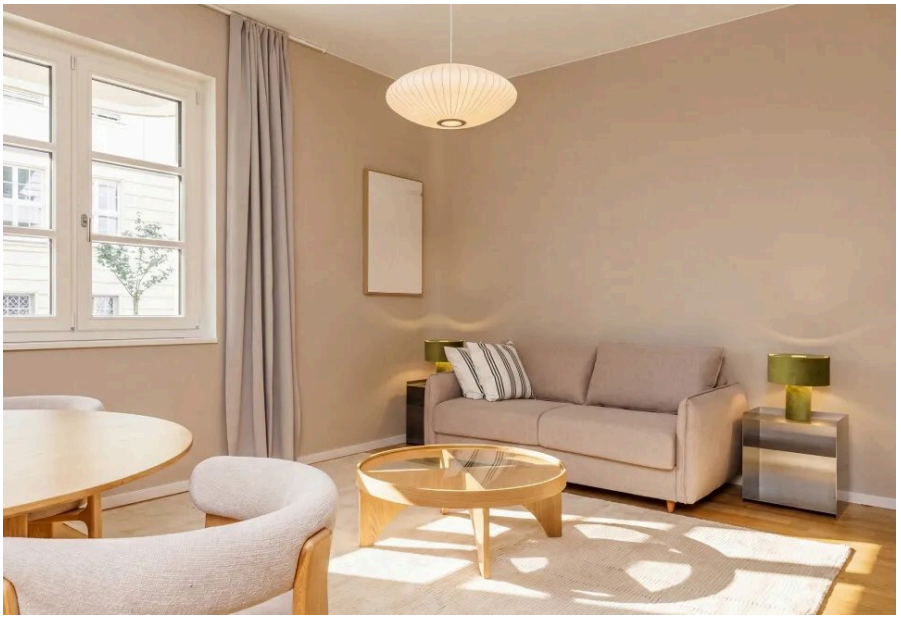
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 06.03.2035 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 66 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2024 |

Objektnummer: 26176040 - 10781 Berlin – Schöneberg

# Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

Höchstnote für
von Poll Immobilien
City-West

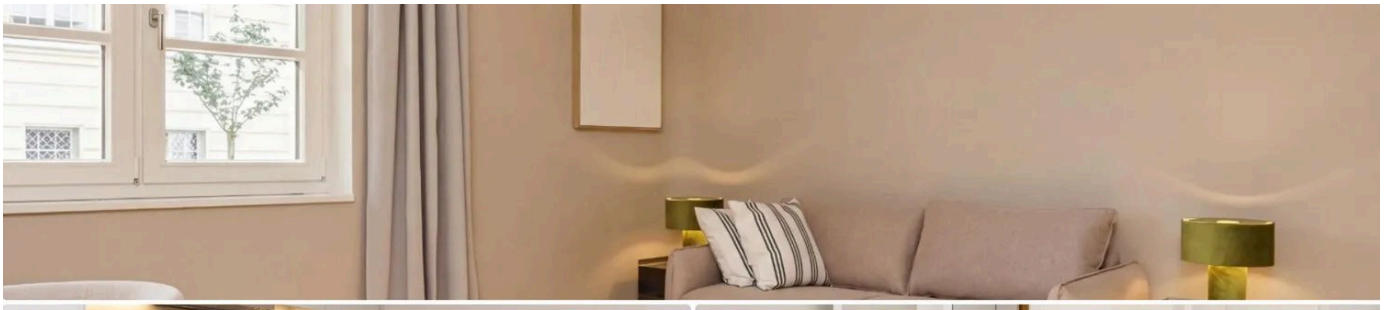
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26176040 - 10781 Berlin – Schöneberg

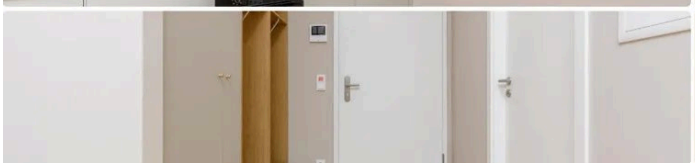
# Die Immobilie

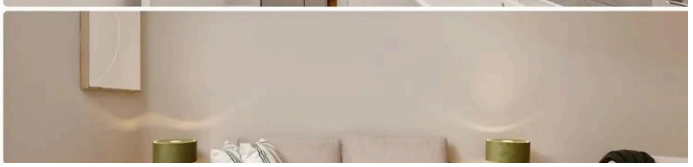








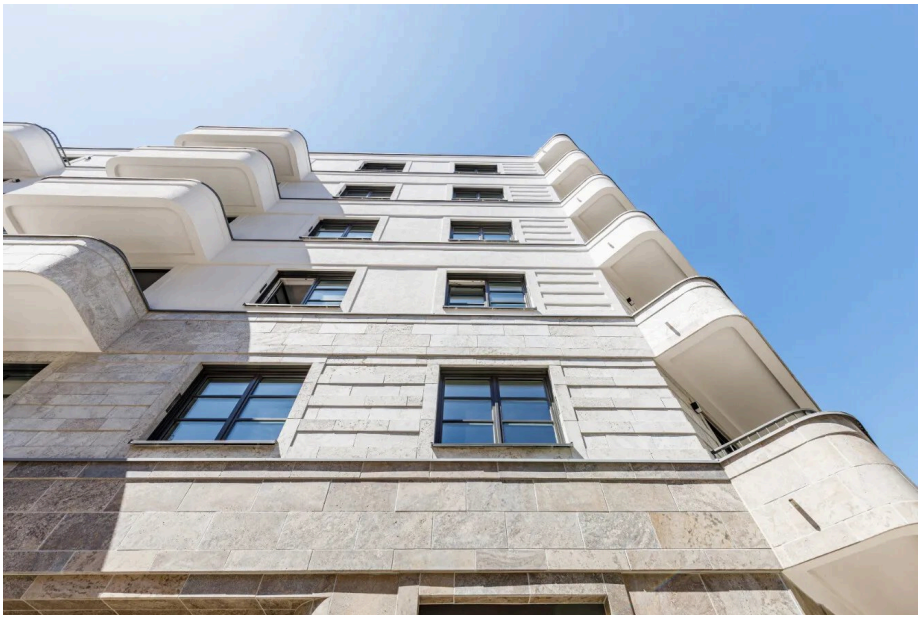




Objektnummer: 26176040 - 10781 Berlin – Schöneberg

# Die Immobilie





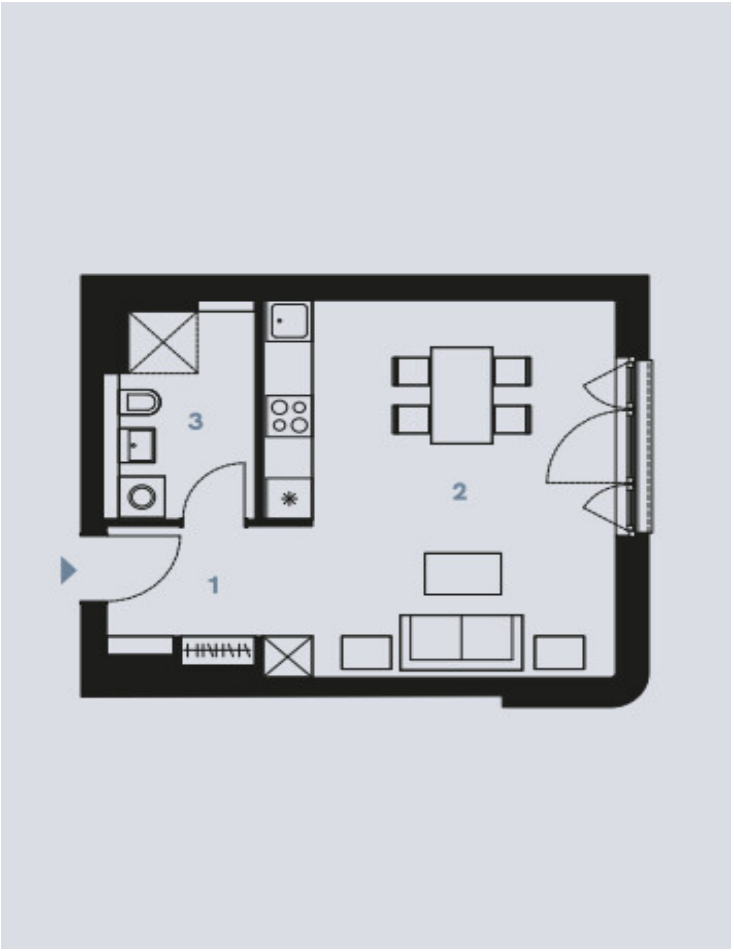
Objektnummer: 26176040 - 10781 Berlin – Schöneberg

# Die Immobilie



Objektnummer: 26176040 - 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: 26176040 - 10781 Berlin – Schöneberg

# Ein erster Eindruck

Dieses moderne 1-Zimmer-Apartment im Erdgeschoss bietet auf ca. 35 m² Wohnfläche ein durchdachtes Wohnkonzept für Singles, Pendler oder Kapitalanleger.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit rund 25 m² schafft eine offene und helle Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Entspannen.

Das moderne Badezimmer sowie die praktische Diele ergänzen den funktionalen Grundriss und sorgen für einen hohen Wohnkomfort auf kompakter Fläche.

Eine attraktive Wohnung für alle, die urbanes Wohnen, effiziente Raumnutzung und eine wertstabile Investition miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26176040 - 10781 Berlin – Schöneberg

# Ausstattung und Details

- Edelholz-Parkett für ein warmes, elegantes Wohngefühl
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Großzügige Raumhöhen für ein offenes, weitläufiges Ambiente
- Private Außenbereiche (Balkone & Terrassen) in jeder Wohneinheit
- Repräsentative, hochwertig gestaltete Eingangsbereiche
- Aufzüge in allen Gebäuden
- Tiefgaragenstellplätze im Haus
- Zeitloses Baddesign mit ausgewählten Materialien
- Energieeffiziente Gebäudetechnik & nachhaltige Bauweise
- Sofort bezugsfertig

Objektnummer: 26176040 - 10781 Berlin – Schöneberg

# Alles zum Standort

Am Winterfeldt liegt im Herzen Schönebergs,
nur wenige Schritte vom ikonischen Winterfeldtplatz entfernt – einem der beliebtesten Treffpunkte Berlins mit traditionsreichem Wochenmarkt, Cafés, Feinkostläden und Boutiquen.

Das Quartier vereint den Charme klassischer Altbauten mit urbanem Lebensgefühl.

Die Anbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Linien U1/U2/U3 sind in 4–6 Minuten fußläufig erreichbar und verbinden das Ensemble direkt mit der City West, dem Potsdamer Platz und Kreuzberg.
Erholungsflächen wie der Kleistpark (6 Min.), der Rudolph-Wilde-Park und der Park am Gleisdreieck (7 Min.) sind in unmittelbarer Nähe.

Das KaDeWe und die Einkaufsmeile Tauentzien sind in rund 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

Highlights in der Umgebung

•Nollendorfplatz: Rund um den Nollendorfplatz treffen Berliner Geschichte, kulturelle Vielfalt und lebendige Gastronomie aufeinander. Nollendorfplatz liegt nur wenige Gehminuten entfernt.
•Potsdamer Platz: Ein urbanes Zentrum für Architektur, Kultur, Shopping und internationales Stadtleben. Der Potsdamer Platz verbindet die City West mit der Berliner Mitte.
•Tiergarten: Deutschlands bekanntester Stadtpark bietet weitläufige Grünflächen, historische Wege und eine willkommene Auszeit vom Großstadtleben. Schöneberg profitiert von seiner unmittelbaren Nähe zu diesem einzigartigen Freiraum.
•Winterfeldtplatz: Einer der beliebtesten Plätze Schönebergs mit Wochenmarkt, Cafés und nachbarschaftlicher Atmosphäre. Hier zeigt sich das authentische Leben des Bezirks.
•Park am Gleisdreieck: Großzügige Grün- und Freizeitflächen verbinden Erholung, Sport und urbane Lebensqualität. Der Park zählt zu den beliebtesten Freiräumen im Berliner Zentrum.

Objektnummer: 26176040 - 10781 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: 26176040 - 10781 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