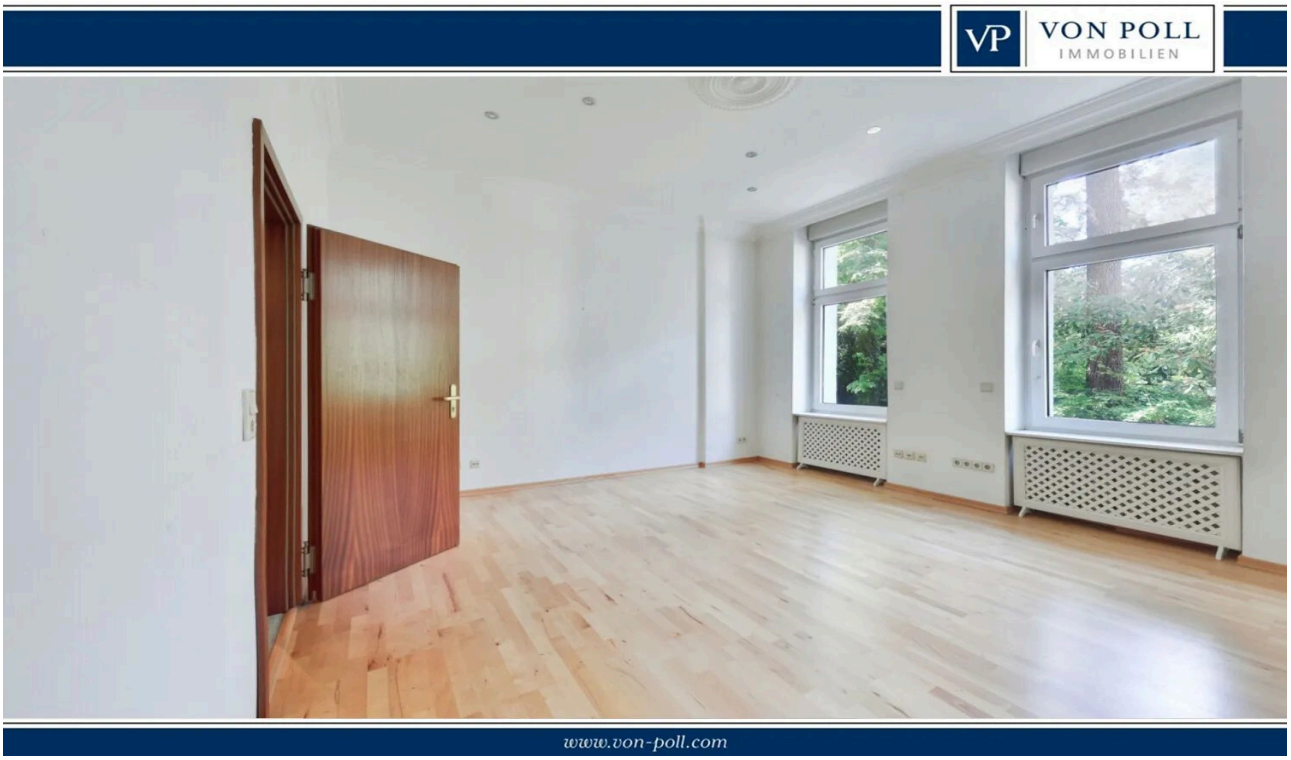
Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Bezugsfreie Drei-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen von Schmargendorf

Objektnummer: 26178007n



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77.8 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Auf einen Blick

Objektnummer	26178007n
Wohnfläche	ca. 77.8 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1905

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.11.2027
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	163 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Die Immobilie





Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Die Immobilie





Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Die Immobilie





Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Die Immobilie

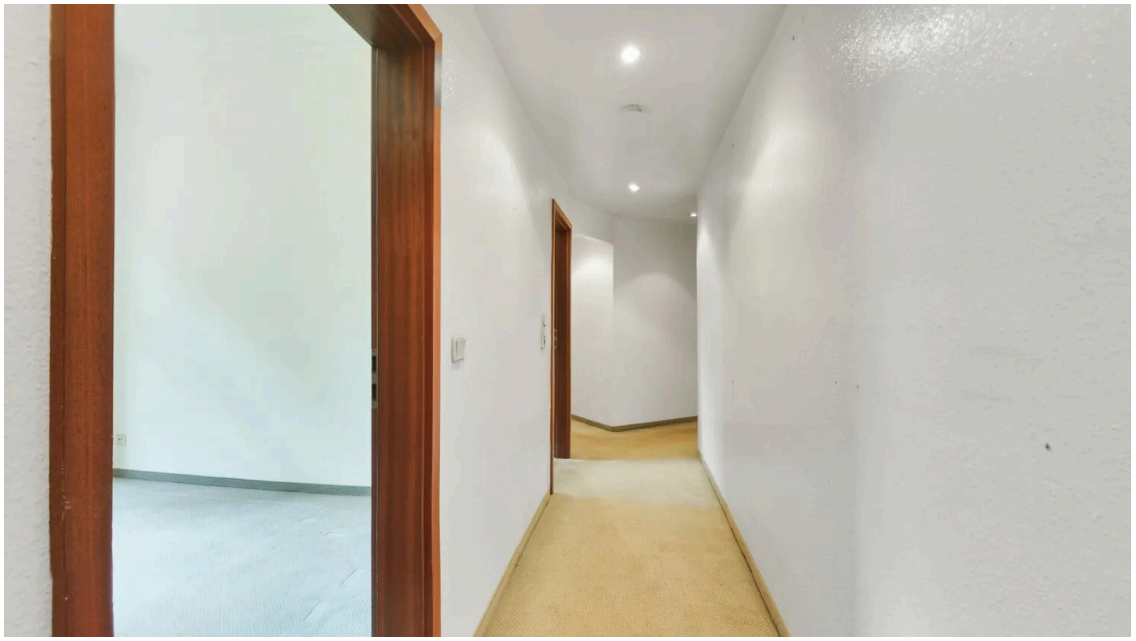




Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Die Immobilie





Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Die Immobilie





Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Die Immobilie





Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Die Immobilie





Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Die Immobilie





Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Die Immobilie



Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Ein erster Eindruck

Diese großzügig geschnittene, bezugsfreie Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem klassischen Berliner Altbau und verbindet den unverwechselbaren Charme historischer Architektur mit einer der begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten. Die ausgezeichnete Anbindung an die City West sowie das attraktive Wohnumfeld machen die Immobilie gleichermaßen interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Die Wohnung überzeugt mit einer klassischen, durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Raumproportionen und hellen Wohnräumen. Charakteristische Altbaumerkmale wie die Deckenhöhe von ca. 3,20 Metern verleihen den Räumen ein besonderes Wohngefühl und unterstreichen den stilvollen Charakter des Gebäudes. Ob für Paare, kleine Familien oder Berufstätige im Homeoffice – der Grundriss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich durch die Entfernung einer Zwischenwand zwischen Wohnzimmer und einem der Schlafzimmer bei Bedarf zu einem großzügigen Wohn- und Essbereich öffnen.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht überwiegend einem älteren Standard und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine individuelle Modernisierung. So lässt sich der besondere Altbaucharakter bewahren und zugleich mit den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen verbinden. Die Kombination aus historischer Bausubstanz, großzügigen Raumhöhen und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten schafft die ideale Grundlage für ein Zuhause mit besonderem Flair.

Als besondere Entscheidungshilfe steht im selben Gebäude eine bereits hochwertig sanierte Vergleichswohnung mit identischem Grundriss zur Verfügung, die bei einer Besichtigung ebenfalls besichtigt werden kann. Dort wurden im hinteren Wohnungsbereich die Zwischenwände zwischen dem bisherigen Wohnzimmer und dem kleineren Schlafzimmer entfernt, wodurch ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich entstanden ist. Diese gelungene Umgestaltung veranschaulicht eindrucksvoll das Potenzial der Wohnung und zeigt, wie sich der klassische Altbaucharakter mit einem modernen Wohnkonzept zu einem außergewöhnlich attraktiven Zuhause verbinden lässt. Die Originalrechnungen der Renovierung liegen vor und ein Angebot für diese Wohnung von den gleichen ausführenden Handwerksunternehmen liegt ebenfalls vor und können zur Verfügung gestellt werden.

Ein besonderer Vorzug ist die hervorragende Lage: Das Roseneck sowie das charmante Zentrum von Schmargendorf mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Die City West ist dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Stadtautobahn in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig laden der Grunewald und der malerisch gelegene Grunewaldsee zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und

erholsamen Stunden im Grünen ein – eine seltene Verbindung aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen.

Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Ausstattung und Details

Miteigentumsanteil 23,7 / 1000tel
1736 QM Gemeinschaftsgrundstück
Einbauküche älteren Standards
Kellerraum

Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage von Berlin-Schmargendorf. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das charmante Ortszentrum von Schmargendorf mit dem historischen Rathaus, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich das beliebte Roseneck – einer der bekanntesten Plätze im Berliner Südwesten mit zahlreichen Geschäften, gastronomischen Angeboten und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Mehrere Buslinien am Roseneck und Elsterplatz sowie die nahegelegenen S- und U-Bahn-Anschlüsse ermöglichen eine schnelle Verbindung in die City West mit dem Kurfürstendamm, dem Zoologischen Garten und dem Bahnhof Zoo. Gleichzeitig sind der Grunewald sowie die Berliner Stadtautobahn in wenigen Minuten erreichbar – eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und hoher Wohnqualität im grünen Berliner Westen.

Objektnummer: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

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: 26178007n - 14199 Berlin / Schmargendorf – Grunewald

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com