Berlin – Schmargendorf

# Helle 3-Zimmer-Wohnung in Schmargendorf mit großem Balkon und Carport

*Objektnummer: 26178008NN*



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78.48 $m^2$ • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26178008NN - 14199 Berlin – Schmargendorf


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

Objektnummer: 26178008NN - 14199 Berlin – Schmargendorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26178008NN |
| Wohnfläche | ca. 78.48 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1966 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 329.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 10 m² |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26178008NN - 14199 Berlin – Schmargendorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 23.02.2028 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 116 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1966 |

Objektnummer: 26178008NN - 14199 Berlin – Schmargendorf

# 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: 26178008NN - 14199 Berlin – Schmargendorf

# Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78,48 m² Wohnfläche überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie einen sonnigen und großen Südbalkon mit herrlichem Blick ins Grüne – eine seltene Kombination in einer der begehrtesten Wohnlagen Schmargendorfs. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966 und ist dank des vorhandenen Aufzugs bequem erreichbar. Mit ihrem gelungenen Raumkonzept eignet sich die Wohnung gleichermaßen für Singles, Paare, kleine Familien sowie Senioren, die ein ruhiges und komfortables Wohnumfeld zu schätzen wissen.

Das Wohnhaus wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Im Zuge der jüngsten Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2026 wurden unter anderem die Treppenhausfenster sowie die Schließanlage erneuert. Bereits 2025 erfolgte eine umfangreiche Erneuerung des Daches, der Heizungsanlage und des Aufzuges – ein weiterer Beleg für die nachhaltige Pflege der gesamten Wohnanlage.

Die Wohnung selbst befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, die Räume ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und individuellen Wohnwünschen zu gestalten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich mit praktischem Hängeboden sowie einem maßgefertigten Einbauschrank als Flurgarderobe. Eine einbruchsichere Wohnungseingangstür in Verbindung mit der Gegensprechanlage vermittelt dabei ein angenehmes Gefühl von Sicherheit.

Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt mit gepflegtem Stäbchenparkett sowie dem direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen, nahezu unverbaubaren Blick ins Grüne zur Gartenseite – der ideale Ort, um die Sonne zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Doppelt verglaste Holzfenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, während das Badezimmer über ein Kunststofffenster verfügt. Die Warmwasserversorgung im Bad und Küche erfolgen über Durchlauferhitzer, beheizt wird die Wohnanlage über eine zentrale Ölheizung im Keller.

Die Wohnfläche verteilt sich auf ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Ein gepflegter Gemeinschaftsgarten lädt zum Verweilen und Entspannen im Grünen

ein. Auf dem Grundstück befindet sich ein überdachter Kfz-Stellplatz, der zur Wohnung gehört und Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Wind und Wetter schützt und das komfortable Gesamtangebot abrundet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller. Im Untergeschoss stehen zusätzlich ein Waschraum mit Waschmaschine und Trockner sowie ein separater Trockenraum zur Verfügung.

Die Kombination aus gepflegter Wohnanlage, funktionalem Grundriss, attraktiver Lage und der Möglichkeit, die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren, macht dieses Angebot besonders interessant. Ob als neues Zuhause oder als wertbeständige Investition – diese Wohnung bietet die ideale Grundlage, Ihre Wohnträume in einer der beliebtesten Wohnlagen Berlins zu verwirklichen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst vom Potenzial dieser attraktiven Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26178008NN - 14199 Berlin – Schmargendorf

# Ausstattung und Details

- helle 3-Zimmer-Wohnung mit Aufzug
- extra einbruchsichere Wohnungstür und Gegensprechanlage
- Flur mit Hängeboden und Einbauschrank
- Warmwasserzufuhr in Bad und Küche über Durchlauferhitzer
- doppelt verglaste Holzfenster (Bad: Kunststofffenster)
- Wohnzimmer mit Stäbchenparkett verlegt
- Gemeinschaftsgarten, ruhige Lage
- überdachter KFZ- Stellplatz auf dem Grundstück (gehört zur Wohnung)
- separater Kellerraum
- separater Fahrradkeller
- separater Waschraum im Keller mit Waschmaschine und Trockner
- separater, beheizbarer Trockenraum
- Immobilie wird von Hausverwaltung betreut (Hausmeisterservice, Gartenpflege, Winterdienst > diese Kosten sind im Wohngeld bereits enthalten)
- das Wohngeld beträgt 660€ (dies beinhaltet die Kosten für die Wohnheizung, Wasser und Müllabfuhr); nur die Stromkosten sind nicht enthalten
- die Wohnung ist renovierungsbedürftig

Objektnummer: 26178008NN - 14199 Berlin – Schmargendorf

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten und überzeugt durch ihre harmonische Verbindung aus ruhigem, grünem Wohnumfeld und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Gepflegte Straßen, großzügige Grünflächen sowie die gewachsene Nachbarschaft verleihen dem Wohnquartier einen besonders hohen Wohn- und Freizeitwert.
Familien profitieren von einer hervorragenden Auswahl an Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen, die sich ebenso wie zahlreiche Spielplätze und Sportangebote in komfortabler Entfernung befinden. Die weitläufigen Parks und Naherholungsgebiete der Umgebung bieten ideale Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten, Spaziergänge oder Radtouren.
Auch für ältere Menschen bietet die Lage zahlreiche Vorzüge. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte verschiedenster Fachrichtungen sowie medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar und ermöglichen eine komfortable Alltagsgestaltung. Die überwiegend ebene Umgebung und die gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien sowie S- und U-Bahn-Stationen gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und zu den umliegenden Stadtteilen. Gleichzeitig sorgen die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen für eine zügige Erreichbarkeit mit dem Pkw.
Abgerundet wird die attraktive Wohnlage durch ein vielfältiges Angebot an Restaurants, Cafés, kleinen Geschäften sowie zahlreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, urbanem Komfort und einer hervorragenden Infrastruktur macht diesen Standort zu einer gleichermaßen attraktiven Adresse für Familien, Berufstätige und Senioren.

Objektnummer: 26178008NN - 14199 Berlin – Schmargendorf

# 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