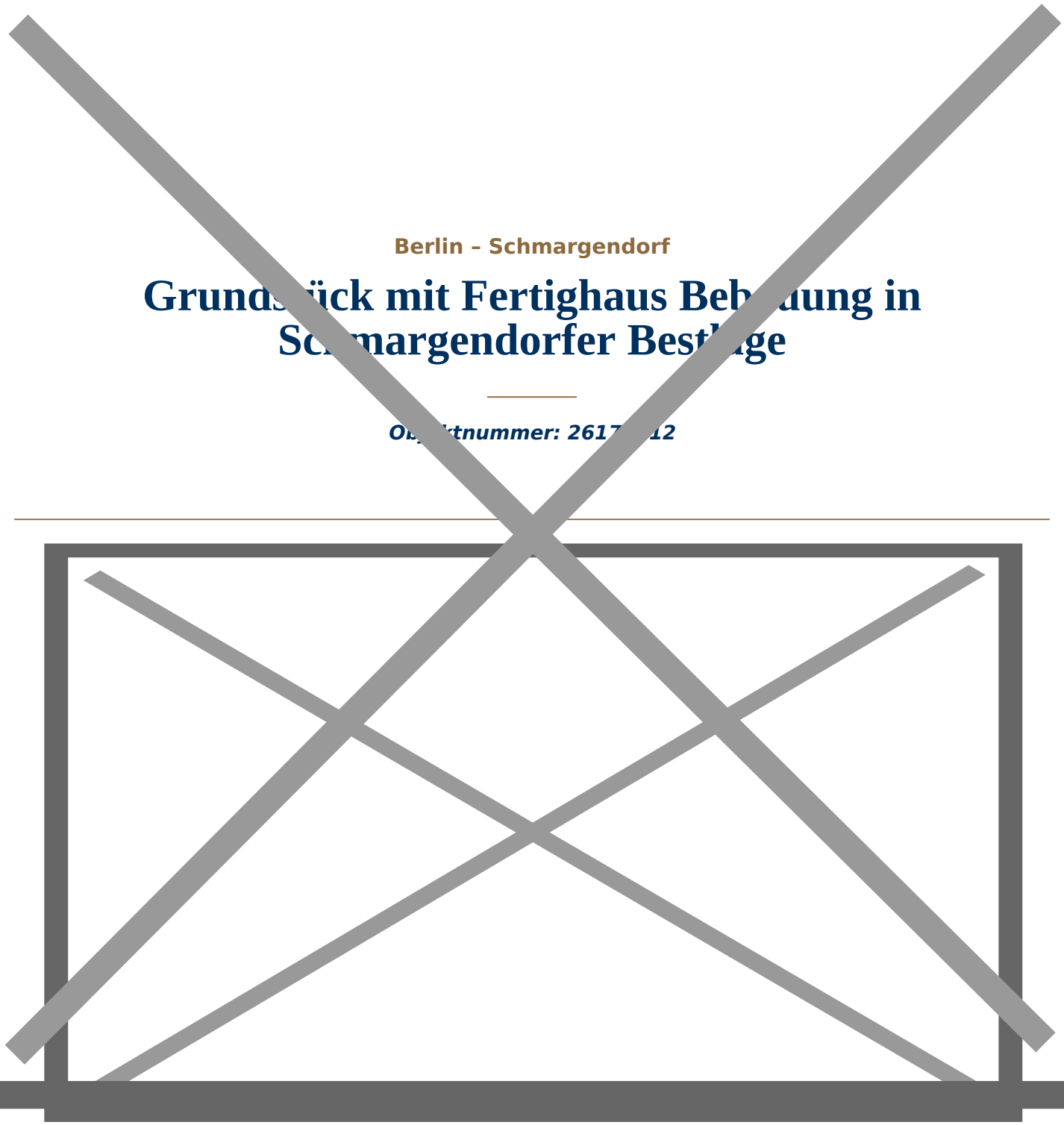
Berlin – Schmargendorf

Grundstück mit Fertighaus Bebauung in Schmargendorfer Bestlage

Objektnummer: 2617[illegible]12



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140.85 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 450 m²



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

Objektnummer: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargend

Auf einen Blick

Objektnummer	261780	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140.85 m	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Pro on	Käuferprovision 3.57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2	uweise	Fertigteile
Baujahr	1985	A tattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

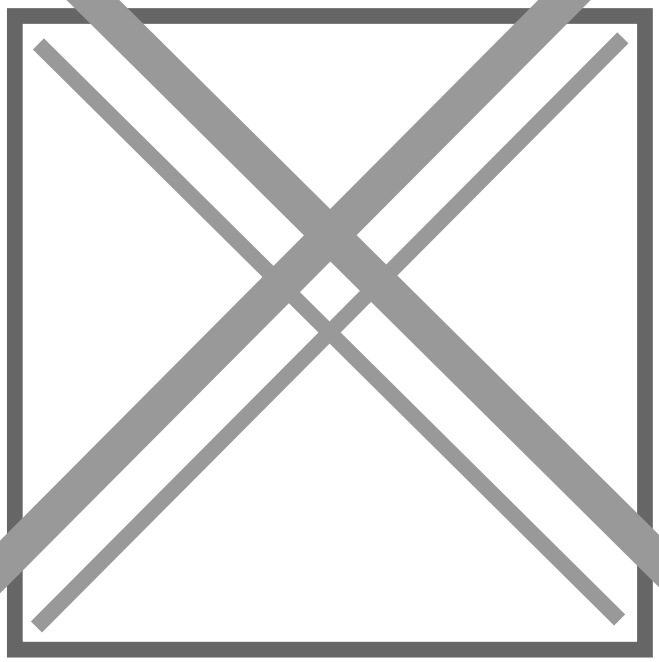
Objektnummer: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargendo

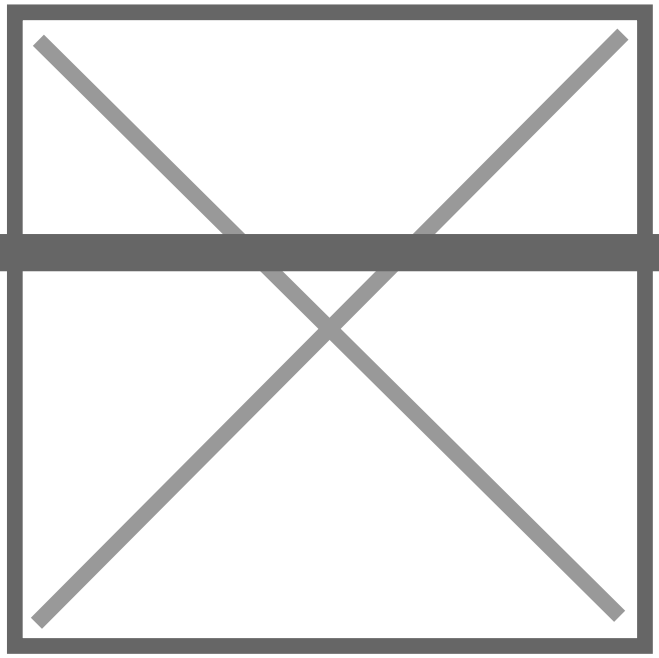
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	27.10.2036	Endenergie-verbrauch	100.4 kWh/m²a
Befeuerung	Öl	Energie-effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargendo

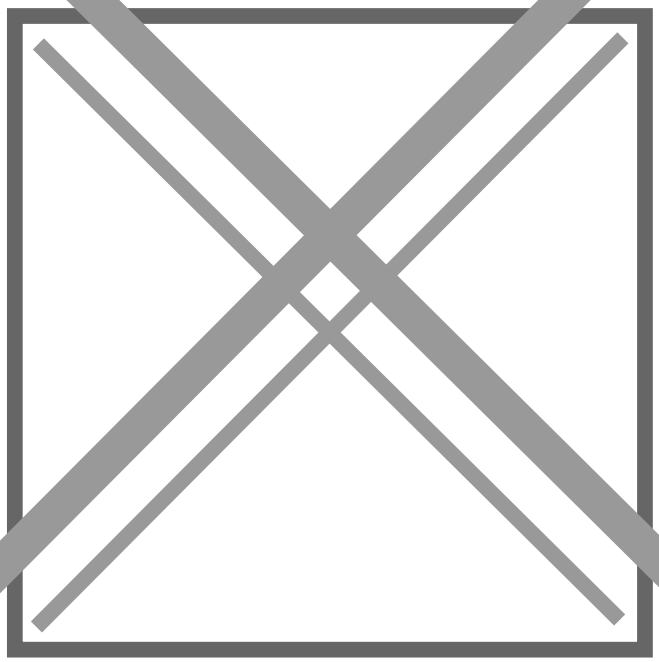
Die Immobilie

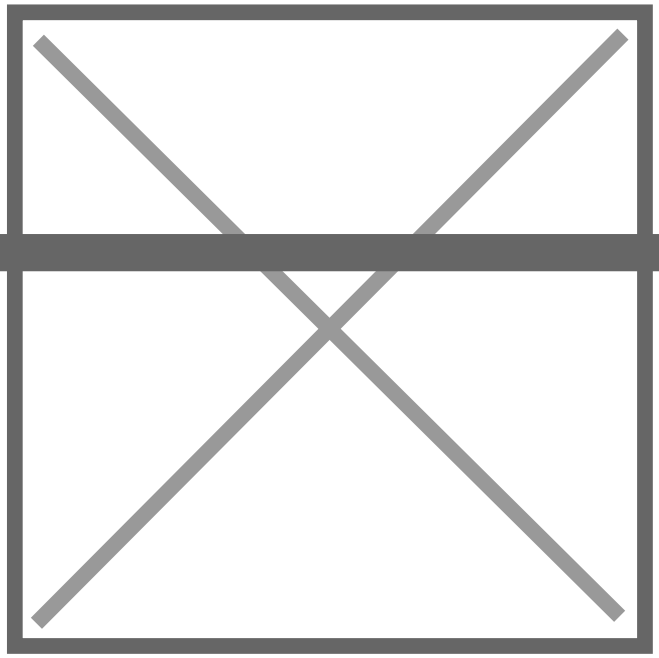




Objektnummer: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargendo

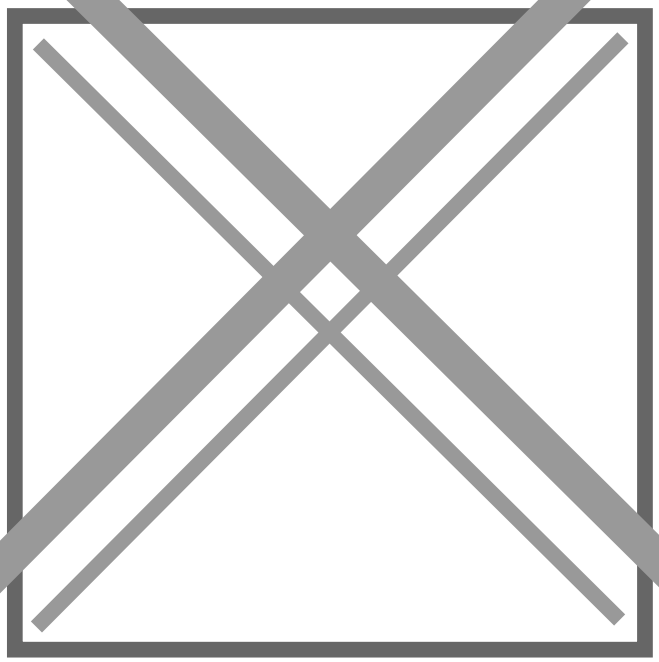
Die Immobilie

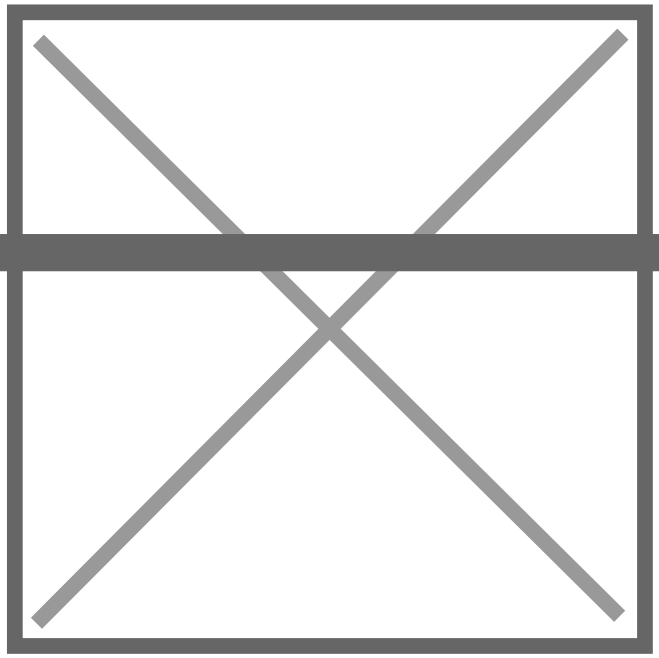




Objektnummer: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargendo

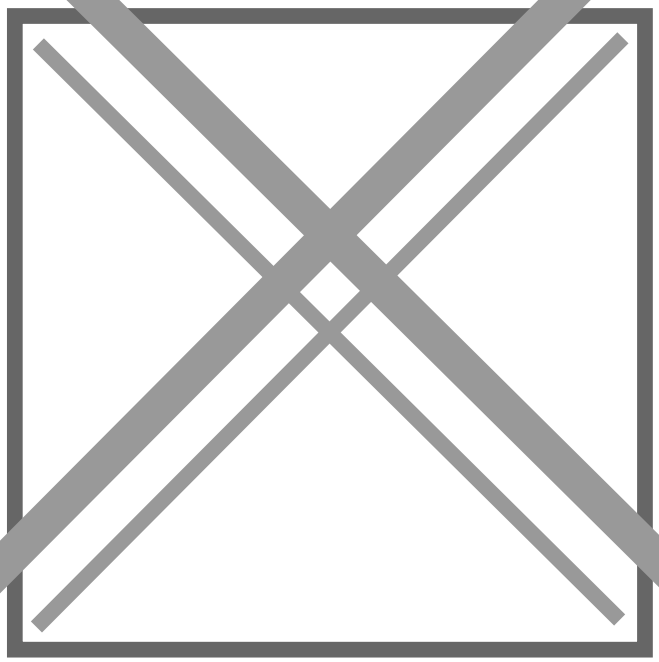
Die Immobilie

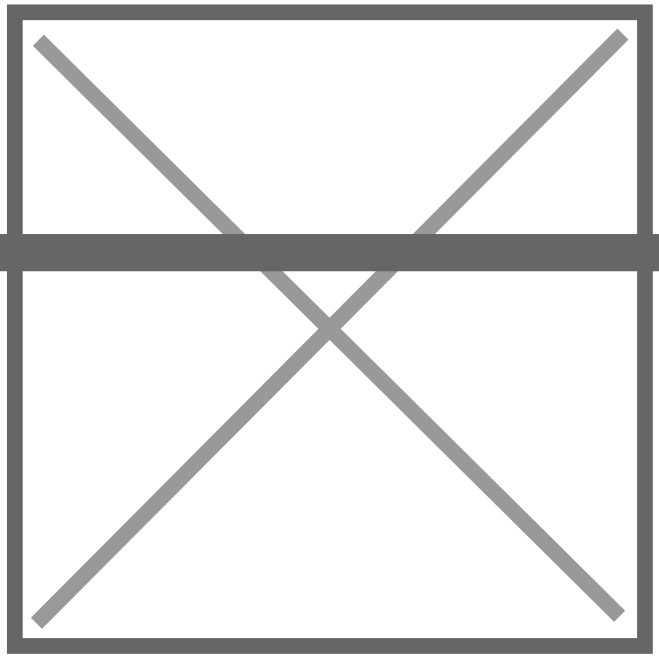




Objektnummer: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargendo

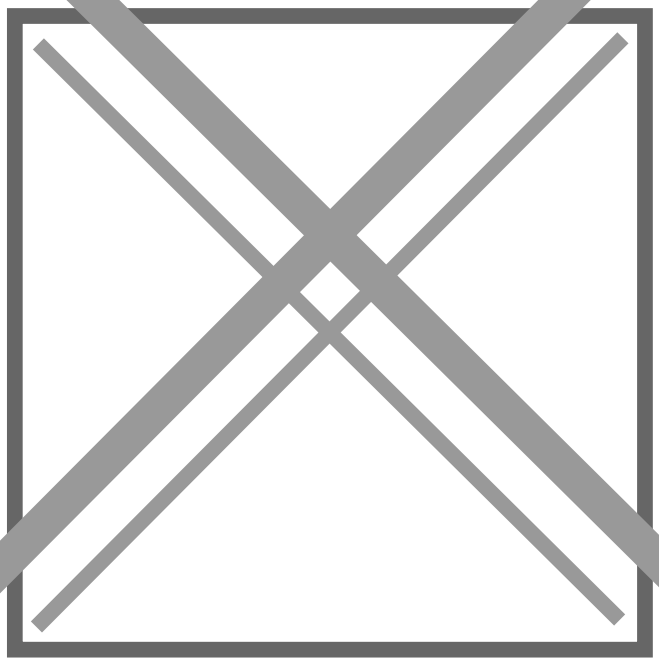
Die Immobilie

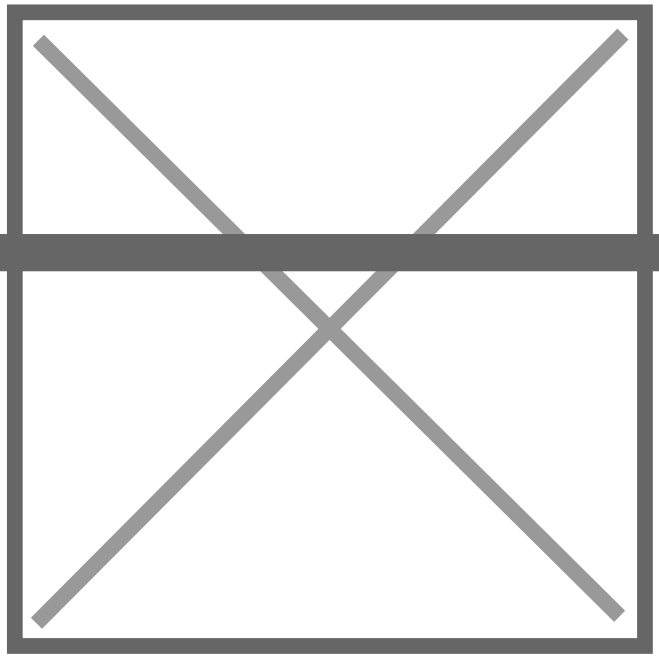




Objektnummer: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargendo

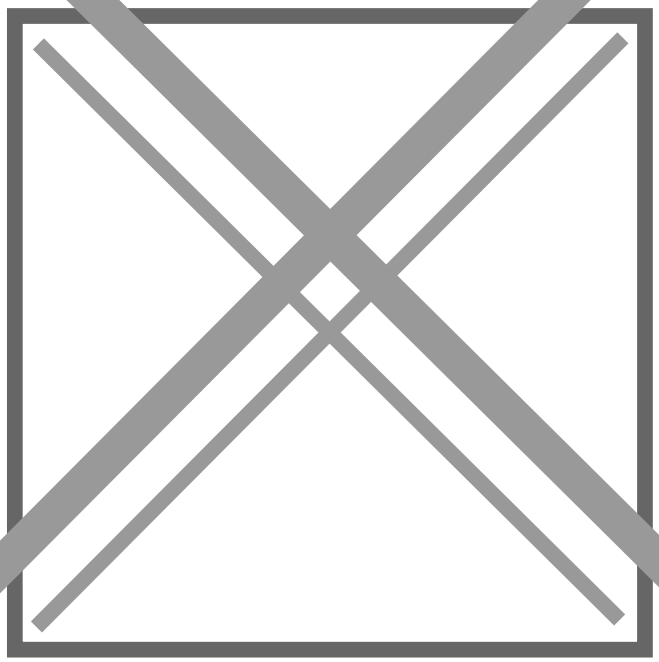
Die Immobilie

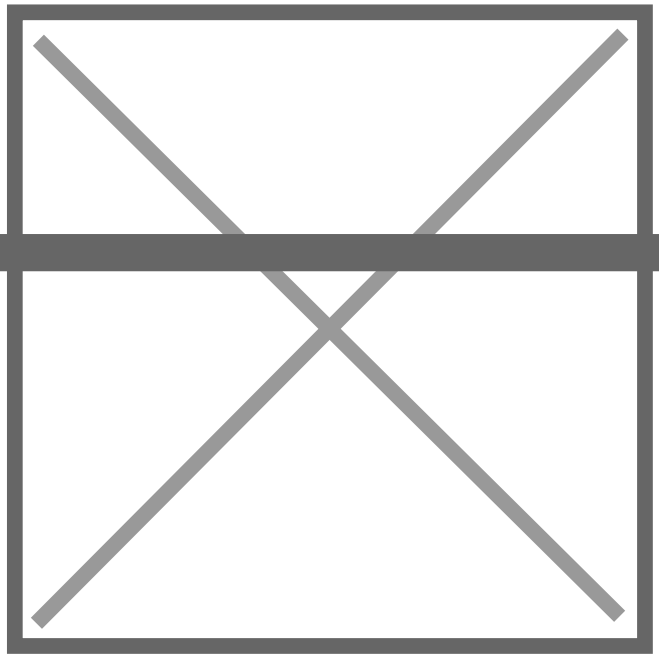




Objektnummer: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargendo

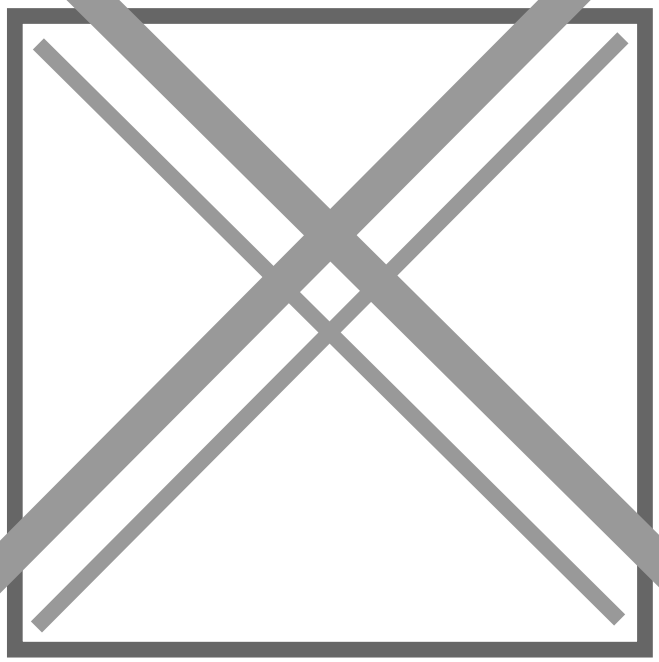
Die Immobilie

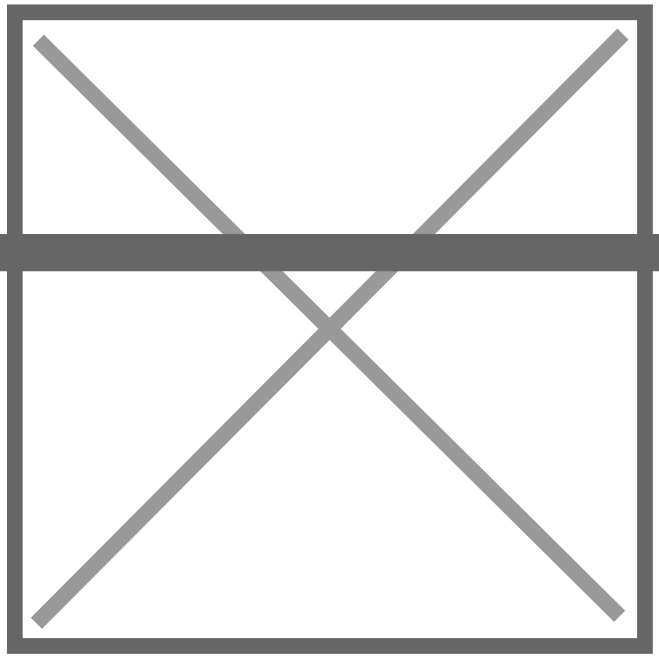




Objektnummer: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargendo

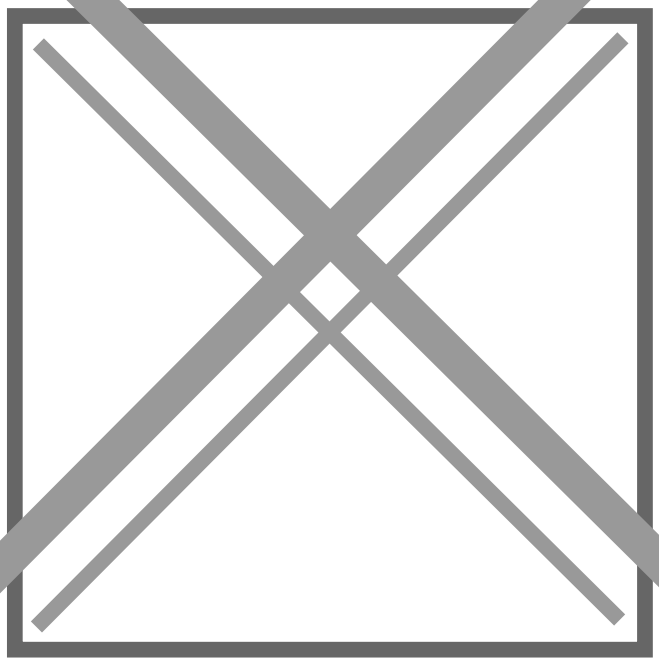
Die Immobilie

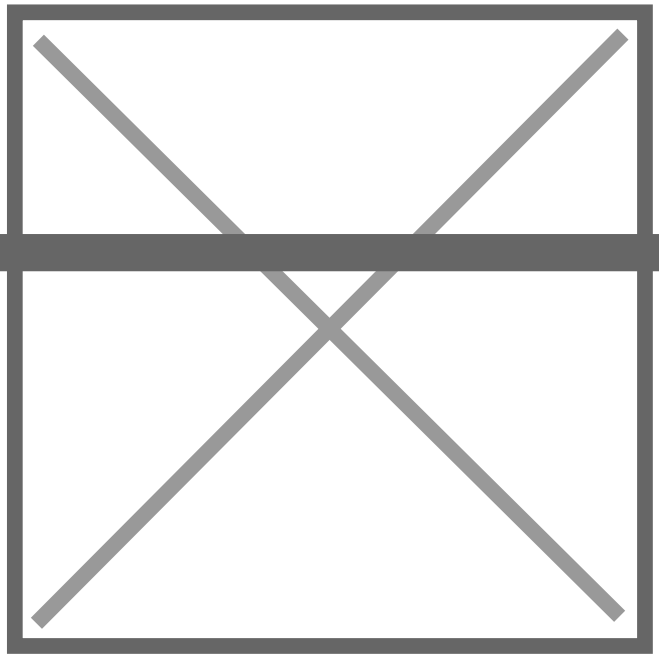




Objektnummer: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargendo

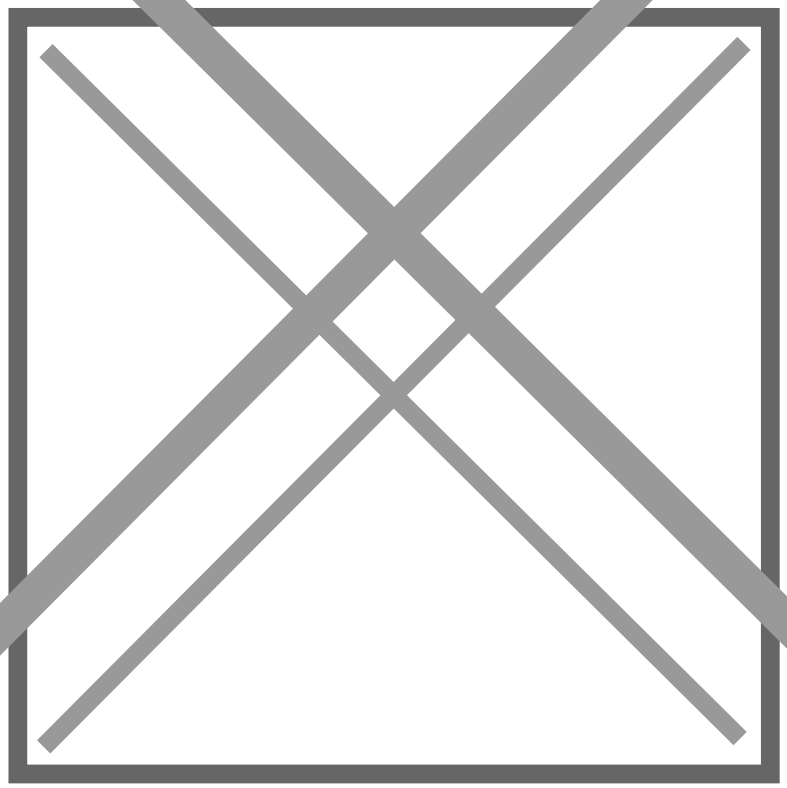
Die Immobilie

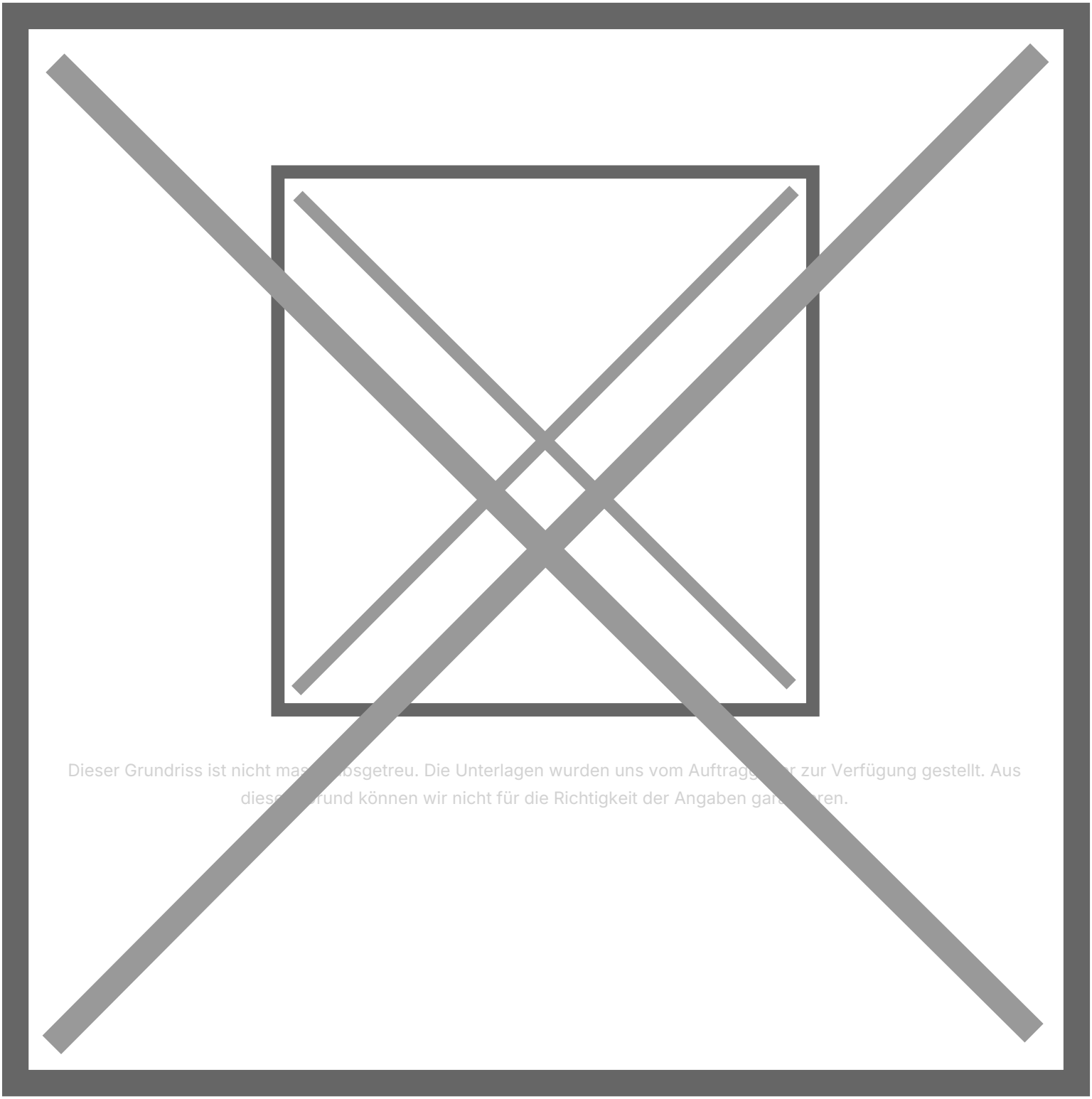




Objektnummer: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargendo

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: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1985 errichtete Fertighaus bietet mit 141 m² Wohnfläche auf einem rund 450 m² großen Grundstück eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer, Handwerker und Bauherren mit Weitblick.

Die Immobilie befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Insbesondere die Elektrik, die Heizungsanlage und die Rollläden bedürfen einer Sanierung beziehungsweise Erneuerung. Darüber hinaus bietet sich die Möglichkeit, das Haus umfassend zu modernisieren und an heutige Wohnansprüche anzupassen. Alternativ kann auch ein Abriss mit anschließendem Neubau in Betracht gezogen werden – vorbehaltlich der Prüfung der baurechtlichen Voraussetzungen und der Wirtschaftlichkeit.

Die Immobilie überzeugt durch ihre sehr zentrale Lage zwischen dem Platz am Wilden Eber und dem Schmargendorfer Zentrum. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe im Schmargendorfer Zentrum und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit. Die Kombination aus gewachsenem Wohnumfeld und kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen macht den Standort sowohl für Familien als auch für andere Eigennutzer attraktiv.

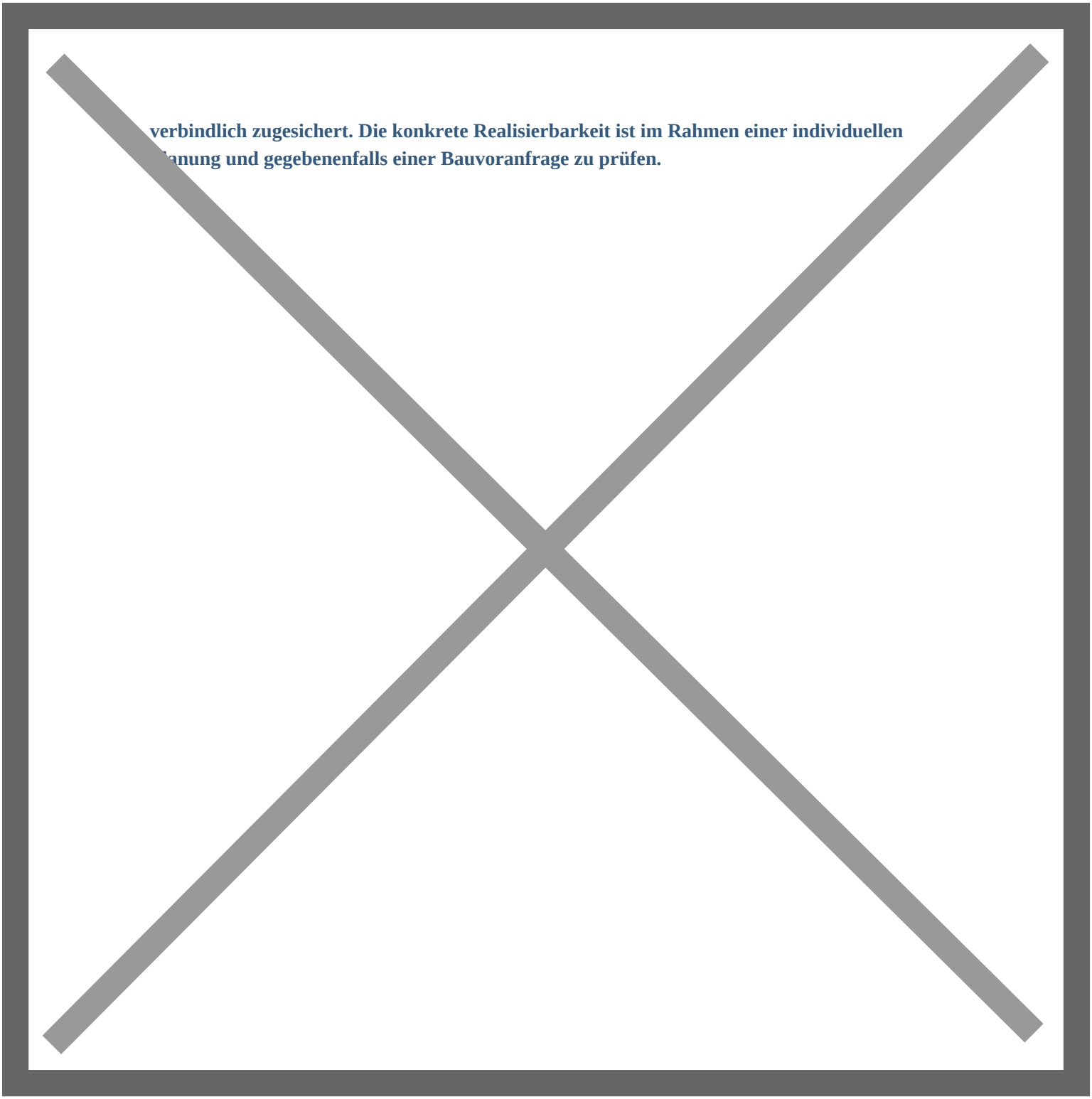
Nach Auskunft des zuständigen Bauamts sind für das Grundstück eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GFZ um bis zu 25 % durch bestimmte Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenräume und Umfassungswände ist laut Bauamt möglich.

Hieraus ergibt sich eine Bebauung mit einer Ausnutzung der GFZ bis zu 0,5. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 450 m² entspricht dies einer Geschossfläche von insgesamt bis zu ca. 225 m². Davon entfallen rechnerisch 180 m² auf die regulär zulässige Geschossfläche und bis zu weitere 45 m² auf die genannten Flächen in Nichtvollgeschossen.

Ob umfassende Modernisierung oder die Planung eines zeitgemäßen Neubaus – dieses Grundstück bietet unterschiedliche Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen zu verwirklichen. Die zentrale Lage, das Grundstück und die baurechtlichen Rahmenbedingungen machen die Immobilie zu einer interessanten Option für Käufer, die das vorhandene Potenzial erkennen und gezielt weiterentwickeln möchten.

****Hinweis:** Die Angaben zur möglichen Neubebauung beruhen auf der vorliegenden Auskunft des Bauamts. Eine bestimmte Gebäudegröße oder Neubebauung ist damit nicht**

verbindlich zugesichert. Die konkrete Realisierbarkeit ist im Rahmen einer individuellen
anung und gegebenenfalls einer Bauvoranfrage zu prüfen.



Objektnummer: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargendo

Ausstattung und Details

KAMPA Fertighaus aus de Baujahr 1985
Garten mit großer Terrasse
Zwei Badezimmer (Dusche im EG usche und Badewa im OG)
Ölheizung mit Solarthermie Unterste ng
Garage
Einbauküche
Manuelle Rolläden

Objektnummer: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Berlin-Schmargendorf, einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit Nähe zur City-West. Die Umgebung ist durch eine überwiegend wohngeprägte Bebauung und eine gute Infrastruktur geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten wie der nahegelegene EDEKA, dm, Rossmann und ALDI, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich fußläufig entfernt in dem Schmargendorfer Kiez rund um die Berkaer Straße/Breite Straße. Die Schulen in der Umgebung genießen einen hervorragenden Ruf, wie die Carl-Orff- bzw. Judith-Kerr-Grundschule und das Evangelische Gymnasium zum Grauen Kloster bzw. Hildegard-Wegscheider-Gymnasium. Nahegelegene Cafés wie die JOCaffè Rösterei und Restaurants wie die Gebauers Tagesbar Restaurant stehen für die gastronomische Qualität Schmargendorfs.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen im Schmargendorfer Zentrum gewährleistet. Auch die übergeordneten Verkehrsachsen Berlins sind über den Hohenzollerndamm gut erreichbar. Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld.

Objektnummer: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargendo

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible]

Objektnummer: 26178012 - 14199 Berlin – Schmargendo

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2[illegible]4129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 4[illegible]84 0
E-Mail: schlendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com