Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Großzügige Altbauwohnung mit Stuck und repräsentativem Treppenhaus

Objektnummer: 26178013



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178.22 m^2 • ZIMMER: 5.5

Objektnummer: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

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

Objektnummer: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26178013
Wohnfläche	ca. 178.22 m²
Etage	1
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1915

Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	140 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1915

Objektnummer: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

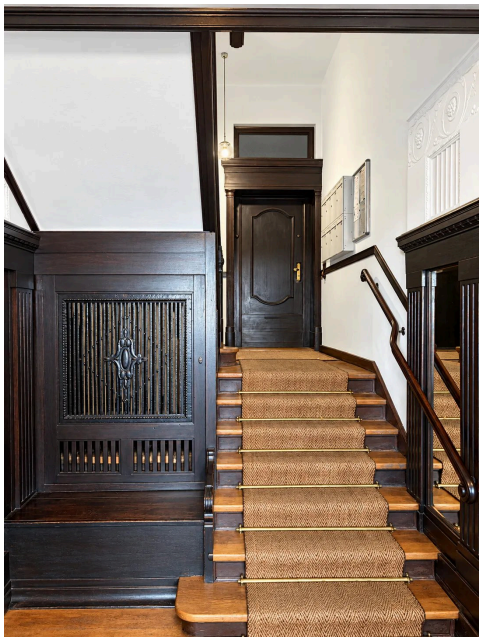
Die Immobilie





Objektnummer: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Die Immobilie

BELLEVUE
Best Property Agents
2026



Objektnummer: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – 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: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Ein erster Eindruck

Ein Hauch von Geschichte empfängt einen bereits im Treppenhaus: massive Holztüren und breite Holztreppen, die Spuren von Generationen tragen. Hinter der Wohnungstür öffnet sich auf großzügigen 178 Quadratmetern ein klassischer Berliner Altbau aus dem Jahr 1915.

Die Deckenhöhe ist in den meisten Räumen über 3,50 Meter, so dass die Raumhöhe selbst an dunkleren Tagen ein Gefühl von Weite und Leichtigkeit verleiht. Stuckelemente umrahmen die Zimmerdecken in einigen Zimmern und über die gesamte Wohnung zieht sich ein Parkettboden, der mit jedem Schritt leise knarrt und an vergangene Jahrzehnte erinnert.

Die Raumaufteilung wirkt großzügig und einladend. Drei Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte, deren Atmosphäre von den hohen Decken und klassischen Proportionen lebt. Im sogenannten Berliner Zimmer, der als Wohn- und Essbereich gestaltet werden kann, lässt sich das Zusammenspiel von Stuck, Parkett und Altberliner Fenstern besonders gut erleben: Hier spürt man die besondere Aura eines denkmalgeschützten Hauses, das den Wechsel der Zeiten überdauert hat. Das ehemalige Dienstmädchenzimmer ist ideal nutzbar als Home Office Zimmer oder als Vergrößerungsoption der angrenzenden Küche.

Die Küche im hinteren Bereich der Wohnung kann zu einem geselligen Raum zum Kochen und Verweilen gestaltet werden. Ein Badezimmer vervollständigt das Raumangebot, funktional und zurückhaltend gestaltet.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und verlangt nach Zuwendung und Ideen, die Substanz aber überzeugt mit ihren klassischen Details. Die zentrale Ölheizung sorgt auch an kühleren Abenden für angenehme Wärme.

Wer durch die hohen Räume geht, spürt das authentische Flair des frühen 20. Jahrhunderts und das Versprechen, mit neuer Energie das Alte zu bewahren. Die denkmalgeschützte Fassade und die ursprüngliche Baukunst erzählen von Tradition und Beständigkeit. Hier wartet ein Stück Berliner Geschichte darauf, neu belebt zu werden, mit Respekt vor dem Gewachsenen und dem Blick auf kommende Lebensentwürfe.

Objektnummer: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Ausstattung und Details

Berliner Altbau mit sehr hohen Deckenhöhen (größtenteils über 3,50m)
Parkettböden in allen Zimmern
Stuckelemente in vielen Zimmern
Balkon

Objektnummer: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

Alles zum Standort

Schmargendorf im Berliner Südwesten steht für eine gewachsene, wertbeständige Wohnlage mit viel Grün, gepflegter Bebauung und einem Umfeld, das Ruhe, Substanz und eine hohe Lebensqualität verbindet. Die Nähe zu Grunewald, Dahlem, Zehlendorf und Wilmersdorf unterstreicht den gehobenen Charakter des Standorts, während die solide Infrastruktur und die stabile Nachfrage das Viertel besonders für langfristig orientierte Eigennutzer attraktiv machen.

Gerade für Familien bietet Schmargendorf ein Umfeld, in dem sich Alltag und Lebensqualität harmonisch verbinden: Einkaufsmöglichkeiten wie der nahegelegene EDEKA, dm, Rossmann, denn's Biomarkt und ALDI sowie Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Schmargendorfer Kiez rund um die Berkaer Straße und die Breite Straße und am Roseneck bequem fußläufig erreichbar.

Auch das Bildungsangebot der Umgebung überzeugt mit Schulen von hervorragendem Ruf, darunter die Carl-Orff- und die Judith-Kerr-Grundschule sowie das Evangelische Gymnasium zum Grauen Kloster und das Hildegard-Wegscheider-Gymnasium. Für kulinarische Abwechslung sorgen gemütliche Cafés wie die JOCaffè Rösterei, das Wiener Conditorei Caffeehaus und Restaurants wie Gebauers Tagesbar, die die gastronomische Vielfalt Schmargendorfs unterstreichen.

Die Anbindung ist ebenfalls gut: Die Bushaltestellen Elgersburger Straße, Elsterplatz und Forckenbeckstraße sind in etwa 2 bis 4 Minuten zu Fuß erreichbar, der S-Bahnhof Hohenzollerndamm in rund 16 Minuten, zudem bestehen gute Anschlüsse an die Autobahn.

Für Familien, die Wert auf ein ruhiges, sicheres und zugleich hervorragend angebundenes Wohnumfeld legen, bietet Schmargendorf eine besonders überzeugende Adresse mit nachhaltiger Perspektive.

Objektnummer: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – Schmargendorf

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: 26178013 - 14193 Berlin / Schmargendorf – 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