Berlin – Schmargendorf

Appartamento di 2,5 locali in un edificio antico con balcone in posizione privilegiata a Schmargendorf!

Codice oggetto: 25178021

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 62,5 m^2 • VANI: 2.5

Codice oggetto: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25178021
Superficie netta	ca. 62,5 m²
Piano	1
Vani	2.5
Camere da letto	1.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1928

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell’immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	13.02.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	134.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

Codice oggetto: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

Codice oggetto: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

Codice oggetto: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

Codice oggetto: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

Codice oggetto: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

Codice oggetto: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

La proprietà

Codice oggetto: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Una prima impressione

L'appartamento in vendita si trova al primo piano di un edificio plurifamiliare ben tenuto, costruito intorno al 1928, in una posizione privilegiata a Schmargendorf. La superficie abitabile è di circa 62 metri quadrati, distribuiti in un accogliente ingresso, un ampio soggiorno, una camera da letto con accesso a un balcone esposto a ovest, un ulteriore semi-locale che può essere utilizzato in modo flessibile come studio, camera per gli ospiti o cabina armadio, e una cucina con annesso balcone esposto a est e splendida vista sul verde circostante. Il bagno, inondato di luce naturale, è moderno e molto ben arredato, dotato di vasca da bagno, lavabo e WC. L'appartamento è stato sottoposto a una ristrutturazione completa e meticolosa nel 2014 e da allora si è mantenuto in ottime condizioni. Due balconi, uno esposto a est e uno a ovest, offrono ulteriore comfort abitativo, perfetti per gustare la colazione in estate (esposto a est) o rilassarsi la sera (esposto a ovest). L'appartamento comprende anche una cantina separata, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'immobile si trova in una tranquilla zona residenziale vicino a Kurfürstendamm, e la stazione della S-Bahn più vicina, Hohenzollerndamm, è raggiungibile in circa 10 minuti a piedi. Il condominio è in buone condizioni generali ed è caratterizzato da una gestione e manutenzione adeguate. L'appartamento è attualmente affittato, ma l'inquilino lascerà l'immobile il 31 gennaio 2026, offrendo quindi la possibilità di essere affittato da solo o di essere affittato a partire da febbraio 2026. Questo immobile è adatto sia per investitori che per proprietari che cercano un appartamento ben tenuto con una disposizione classica in una posizione piacevole e centrale. Vi invitiamo cordialmente a visitare questo entusiasmante appartamento d'epoca ristrutturato: rimarrete a bocca aperta!

Codice oggetto: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Dettagli dei servizi

- im Jahr 2014 umfassend sanierte 2,5 Zimmer Wohnung
- Dielenboden im Flurbereich & den Zimmern
- Fenster Doppel - Isolierverglast
- Badezimmer tagesbelichtet und modern gestaltet mit Badewanne, Waschtisch & Toilette
- eher einfache Küchenmöbel, aber gut nutzbar
- zwei Balkone - einmal in Westausrichtung & einmal in Ostausrichtung
- kleines & tagesbelichtetes Arbeitszimmer
- ein Zimmer mit Zugang zum Westbalkon
- ein Zimmer mit zwei großen Fenstern & sehr hell
- ein Kellerraum zugehörig
ACHTUNG: bezugsfrei ab Februar 2026!

Codice oggetto: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Tutto sulla posizione

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße im gefragten Berliner Ortsteil Schmargendorf, einem Teil des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauten, grünen Straßen und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäckereien und Restaurants befinden sich in fußläufiger Nähe – besonders rund um die Breite Straße, die das charmante Zentrum von Schmargendorf bildet. Der Grunewald beginnt unweit der Immobilie und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, sei es bei einem Spaziergang, einer Joggingrunde oder einem Ausflug an einen der nahegelegenen Seen.

Der Kurfürstendamm ist mit dem Auto in etwa 2 Minuten, mit dem Fahrrad in etwa 5 Minuten und zu Fuß in etwa 10 Minuten erreichbar.Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – mehrere Buslinien befinden sich in Laufnähe, die S-Bahnhöfe Heidelberger Platz und Hohenzollerndamm sind schnell zu erreichen. Die Stadtautobahn A100 liegt ebenfalls in der Nähe und ermöglicht eine zügige Verbindung in andere Stadtteile.

Der Flughafen BER ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar.

Codice oggetto: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Codice oggetto: 25178021 - 14193 Berlin – Schmargendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com