

Berlin – Schöneberg

# Exklusives Wohnen im Bülowkiez

Objektnummer: 24176054



KAUFPREIS: 1.884.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 279,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

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

Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24176054	Kaufpreis	1.884.000 EUR
Wohnfläche	ca. 279,1 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Etage	6	Bauweise	Holz
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 296 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon
Badezimmer	2		

Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	6.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.11.2031	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie

**Capital**

— C —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
City-West

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



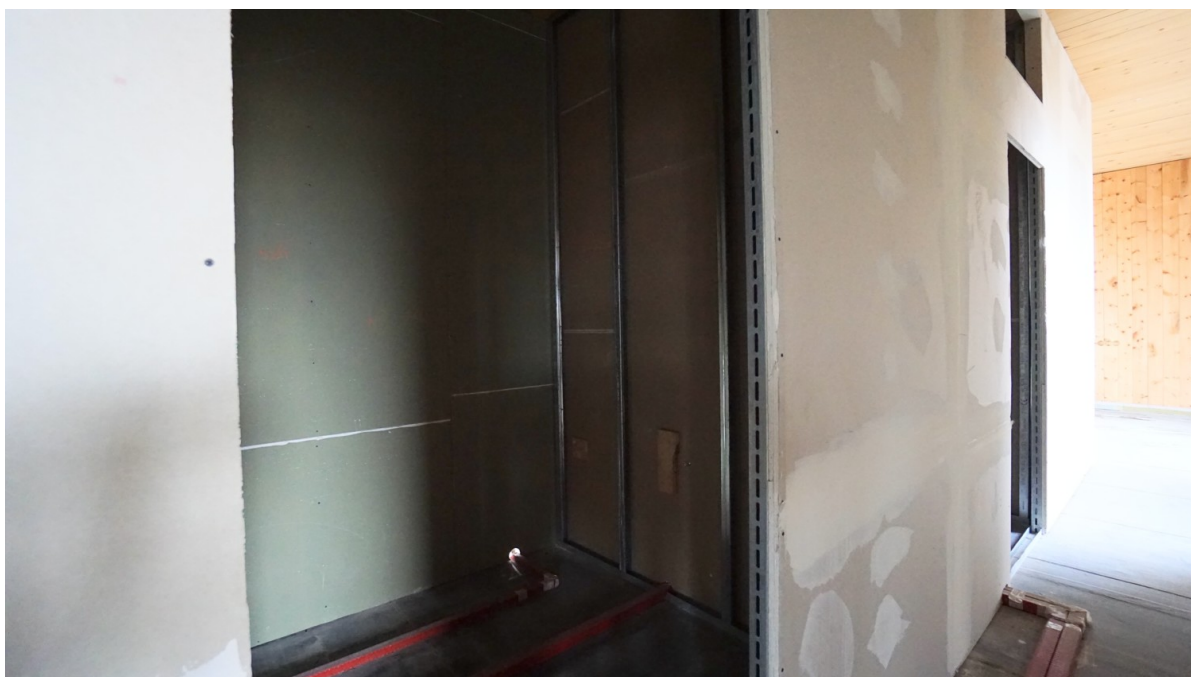
Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

# Grundrisse

## Gebäudebewertung

für den Ist-Zustand

Endenergiebedarf: 8 kWh/m²a



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: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Ein erster Eindruck

Genießen Sie den Blick über Berlin von der eigenen Dachterrasse. Im 6. Obergeschoss liegen diese exklusiven Eigentumswohnungen, die Sie als Erstbezug übernehmen können. Der Ausbau erfolgt im nachhaltigen und ökologischen Vollholzbau nach höchsten baubiologischen und technischen Standards. Massivholzbaulemente sind leim- und metallfrei und ohne Einsatz von Bauchemie und Kunststoffen verwendet worden. Anstatt einer energieineffizienten Klimaanlage wird eine extensive Dachbegrünung aufgebracht, die im Zusammenschluss mit Massivholzbauweise, Lehmputzwänden und Dreifachverglasung mit Sonnenschutz für ein durchgehend angenehmes Wohnklima sorgen wird. Die farbliche Gestaltung der Wandflächen erfolgte in der fertig gestellten Wohnung mit Farrow & Ball Farben. Ein ökologisch nachhaltiger Wohnraum, der den KfW-40+ Standard erfüllen wird. Die weitere Ausstattung wird nach ENEC förderfähig sein. 4 Penthousewohnungen: - Wohnung 67 ca. 151,6 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 163,85 m<sup>2</sup> Nfl. - 90 % Fertigstellungsgrad inkl. Designerküche der Marke "next 125" mit Dampfgerätekombi, Bora-Dunstabzug etc. - 1.840.000 € - Wohnung 70 ca. 279,10 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 296,20 m<sup>2</sup> Nfl. - 55 % Fertigstellungsgrad - 1.884.000 € - Wohnung 71 ca. 147,05 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 170,00 m<sup>2</sup> Nfl. - 70 % Fertigstellungsgrad - 993.000 € - Wohnung 72 ca. 136,90 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 159,75 m<sup>2</sup> Nfl. - 60 % Fertigstellungsgrad - 924.100 € Weitere detaillierte Informationen können jederzeit nachgereicht werden.

Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Ausstattung und Details

- Echtholz-Dielenböden
- großformatige Fliesen
- bodentiefe Holzfenster mit 3fach Verglasung
- AluLux-Außenjalousien
- integrierte LED Beleuchtung
- neu gestalteter Hauszugang mit neuem Aufzug
- Fahrstuhl auf Wohnungsebene
- atmungsaktive Sichtholz- und Lehmputzwände
- natürliche antiallergene Baustoffe
- Loggia mit Aufgang zur Dachterrasse im 7. OG
- vollflächig extensiv begrünte Dächer
- Photovoltaik-Anlage auf dem 7. OG.
- Energiepufferspeicher
- Fußbodenheizung
- erweiterbare SmartHome-Installation (Homematic)
- IT-Anschluss in allen Wohnräumen (CAT7)
- Real wood floorboards
- large format tiles
- Floor-to-ceiling wooden windows with triple glazing
- AluLux external blinds
- integrated LED lighting
- Newly designed house entrance with a new elevator
- Elevator to apartment level
- breathable exposed wood and clay plaster walls
- natural anti-allergenic building materials
- Loggia with staircase to the roof terrace on the 7th floor
- Extensively green roofs over the entire area
- Photovoltaic system on the 7th floor.
- Energy buffer storage
- Underfloor heating
- expandable SmartHome installation (Homematic)
- IT connection in all living rooms (CAT7)

Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Alles zum Standort

Besonders der Norden Schönebergs ist aufgrund seiner lebhaften Kultur sehr beliebt. In der Südwest-Ecke Schönebergs finden Sie die vielen kleinen Wohnstraßen mit ihren Vorgärten, den Bäumen an den Straßen und den eleganten Gründerzeitbauten, hiervon stehen viele unter Denkmalschutz. Schöneberg bietet eine Vielzahl von öffentlich zugänglichen, großflächigen Parks. Der nah gelegene Park am Gleisdreieck ist eine öffentliche Grün- und Erholungsanlage im Westen Berlin-Kreuzbergs an der Grenze zu Schöneberg und Tiergarten bis zum Potsdamer Platz. Der rund 26 Hektar umfassende Park liegt auf den ehemaligen Bahnbrachen des Anhalter und Potsdamer Güterbahnhofs am Gleisdreieck. Die Trasse der Nord-Süd-Fernbahn teilt die Grünanlage in den Ostpark und den Westpark. Den Reiz des Stadtteils Schöneberg machen nicht nur, die Fülle der Grünflächen und den nahe gelegenen Seen und Wälder der Stadt, sondern auch eine große Auswahl an Cafés und Restaurants, ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten am Kudamm und dem traditionellen Winterfeldmarkt. Die zu den beliebtesten Wohngegenden der Innenstadt zählende Lage zeichnet sich ebenfalls durch die gute Verkehrsanbindung mit der S- und U-Bahn sowie verschiedenen Buslinien aus. Die Stadtautobahn erreichen Sie in weniger als 10 Minuten. Zum nahe gelegenen KaDeWe am Wittenbergplatz nebst Ku'damm gelangen Sie ebenso binnen weniger Minuten. The north of Schöneberg is particularly popular due to its lively culture. In the southwest corner of Schöneberg you will find the many small residential streets with their front gardens, the trees on the streets and the elegant Wilhelminian style buildings, many of which are listed buildings. Schöneberg offers a variety of publicly accessible, large parks. The nearby Park am Gleisdreieck is a public green and recreational area in the west of Berlin-Kreuzberg on the border with Schöneberg and Tiergarten up to Potsdamer Platz. The approximately 26 hectare park is located on the former railway wasteland of the Anhalter and Potsdam freight station at Gleisdreieck. The route of the north-south long-distance railway divides the green area into Ostpark and Westpark. The appeal of the Schöneberg district is not only the abundance of green spaces and the city's nearby lakes and forests, but also a large selection of cafes and restaurants, excellent shopping opportunities on the Kudamm and the traditional Winterfeldmarkt. The location, which is one of the most popular residential areas in the city center, is also characterized by good transport connections with the S-Bahn and subway as well as various bus lines. The city motorway can be reached in less than 10 minutes. You can also reach the nearby KaDeWe at Wittenbergplatz and Ku'damm within just a few minutes.



Objektnummer: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2031. Endenergiebedarf beträgt 6.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24176054 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin – City-West  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)