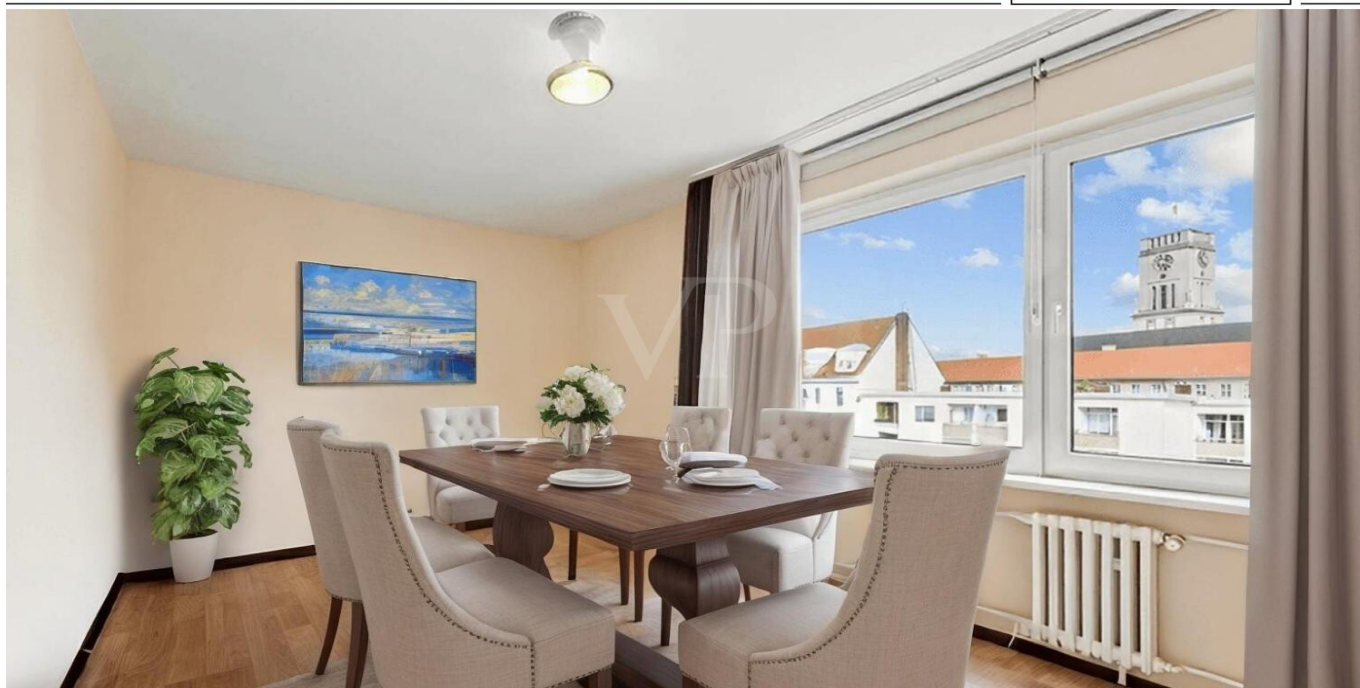


Berlin – Schöneberg

Urbanes Wohnen mit Blick ins Grüne – attraktive 3-Zimmer-Wohnung am Rathaus Schöneberg

Número da propriedade: 25178018



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 86 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

Numa vista geral

Número da propriedade	25178018
Área	ca. 86 m ²
Piso	5
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1961

Preço de compra	449.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	163.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.01.2028	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

O imóvel



Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

O imóvel



Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

O imóvel



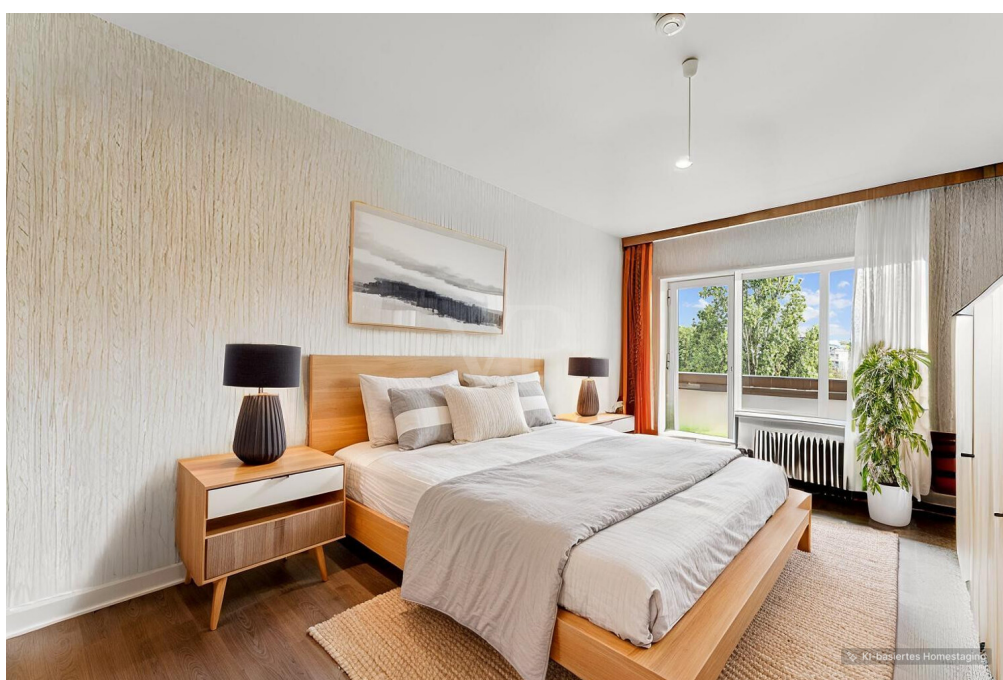
Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

O imóvel



Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

O imóvel



Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

O imóvel



Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

O imóvel



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 88 71 354 0



Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

O imóvel



Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

O imóvel



VP

VON POLL
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

WIR BIETEN IHNEN:

BUDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelscheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING 

 **COMMERZBANK** 

KFW 



www.vp-finance.de

Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

Uma primeira impressão

Diese helle und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1961. Mit rund 86 m² Wohnfläche eignet sich das Objekt ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf komfortables Wohnen in bester Lage legen.

Das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Südbalkon bildet den Lebensmittelpunkt und sorgt dank großer Fensterflächen für ein freundliches, offenes Raumgefühl. Auch eines der beiden Schlafzimmer führt auf den Balkon und lädt zum Entspannen mit Blick ins Grüne ein. Das zweite Schlafzimmer begeistert mit einem eindrucksvollen Blick auf das Rathaus Schöneberg und eignet sich flexibel als Ruhezone, Gästezimmer, Arbeits- oder Essbereich.

Die Wohnung wurde in den wesentlichen Bereichen modernisiert: Eine neue, hochwertige Einbauküche bietet funktionalen Komfort, während das Badezimmer, das im Jahr 2013 modernisiert wurde, mit einer großzügigen Dusche und stilvoller Ausstattung überzeugt.

Direkt gegenüber befindet sich der Rudolph-Wilde-Park, der zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einlädt. Zugleich wohnen Sie hier in einer historisch bedeutenden Nachbarschaft: Nur wenige Schritte entfernt steht das Rathaus Schöneberg, international bekannt durch John F. Kennedys „Ich bin ein Berliner“-Rede von 1963.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen, Kitas und Ärzte sind fußläufig zu erreichen, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Damit verbindet diese Wohnung Wohnkomfort, Geschichte und eine zentrale, dennoch grüne Stadtlage auf besondere Weise.

Sie wünschen weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

Detalhes do equipamento

- Personenaufzug für bequemen Zugang
- Kellerabteil
- Gemeinschaftswaschküche
- Parkmöglichkeiten im Innenhof (nach Verfügbarkeit)

Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen des Berliner Stadtteils Schöneberg – nur wenige Schritte vom Rathaus Schöneberg entfernt und direkt gegenüber des weitläufigen Rudolph-Wilde-Parks. Hier genießen Sie die perfekte Balance aus städtischem Leben und naturnahem Wohnen: Während Sie auf der einen Seite Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Angebote direkt vor der Haustür finden, eröffnet der Park auf der anderen Seite Erholung und ruhige Grünflächen.

Familien profitieren von einer sehr guten Infrastruktur mit Schulen, Kitas und Sporteinrichtungen in direkter Nachbarschaft. Auch medizinische Versorgung sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind schnell und bequem erreichbar.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Der U-Bahnhof Rathaus Schöneberg (U4) liegt nur wenige Gehminuten entfernt und verbindet Sie direkt mit der Berliner City. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot und sorgen für flexible Mobilität. Über die nahegelegene Bundesallee sowie die Stadtautobahn A100 sind auch Ziele im weiteren Stadtgebiet oder ins Umland schnell erreichbar.

Damit bietet die Lage ein urbanes Umfeld mit kurzen Wegen, ausgezeichneter Infrastruktur und zugleich hoher Wohnqualität im Grünen.

Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 163.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com