

Berlin – Schmargendorf

# Dachgeschossrohling mit Baugenehmigung in Schmargendorf

CODE DU BIEN: 24178022



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

PRIX D'ACHAT: 620.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161,65 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf**

## En un coup d'œil

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN             | 24178022                  |
| Surface habitable        | ca. 161,65 m <sup>2</sup> |
| Etage                    | 3                         |
| Pièces                   | 5                         |
| Chambres à<br>coucher    | 4                         |
| Salles de bains          | 2                         |
| Année de<br>construction | 1960                      |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                    | 620.000 EUR                                                                           |
| Type                            | Attique                                                                               |
| Commission pour le<br>locataire | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| État de la propriété            | Projeté                                                                               |

CODE DU BIEN: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 03.08.2028        |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 100.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1957                                        |

CODE DU BIEN: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



CODE DU BIEN: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

CODE DU BIEN: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## La propriété



**IHR ANSPRECHPARTNER**

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (IHG)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto: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
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODE DU BIEN: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein 161 m<sup>2</sup> großer Dachgeschossrohling mit Baugenehmigung in einer erstklassigen Lage von Schmargendorf. Die Immobilie befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960 und bietet Ihnen die Freiheit, den Dachboden nach Ihren eigenen Vorstellungen auszubauen und zu gestalten. Die gezeigten Bilder sind Visualisierungen eines möglichen Ausbaus. Für weitere Informationen oder Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Détails des commodités

Dachgeschossrohling mit Baugenehmigung für 161 Quadratmeter Ausbau nach eigenen Wünschen und Vorstellung.

**CODE DU BIEN: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf**

## Tout sur l'emplacement

Das Dachgeschossrohling befindet sich in Berlin-Schmargendorf - einem Ortsteil von Wilmersdorf. Der Berliner Ortsteil selbst ist geprägt von Villen, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Reichhaltige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen in der Berkaer Straße und in der Breiten Straße sowie am beliebten Roseneck. Auch gastronomisch wird hier viel geboten. Der nahe gelegene Grunewald ist eine Oase für Spaziergänger, Radfahrer und auch Hunde zugleich. Wunderbar kann man sich auch an den kleinen Grunewaldseen erholen und vergisst fast, dass man sich in der Hauptstadtmetropole Berlin befindet. Hohe Erholungsqualität bieten zudem die zahlreichen nahegelegenen Parks wie z.B. der Messelpark oder auch der Finkenpark. Die Anbindungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, zum Flughafen und der Autobahn sind als optimal zu bezeichnen. Gerne möchten wir besonders auf die Nähe zur "Berlin International School" hinweisen.

CODE DU BIEN: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2 Berlin - Nikolassee / Wannsee

E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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