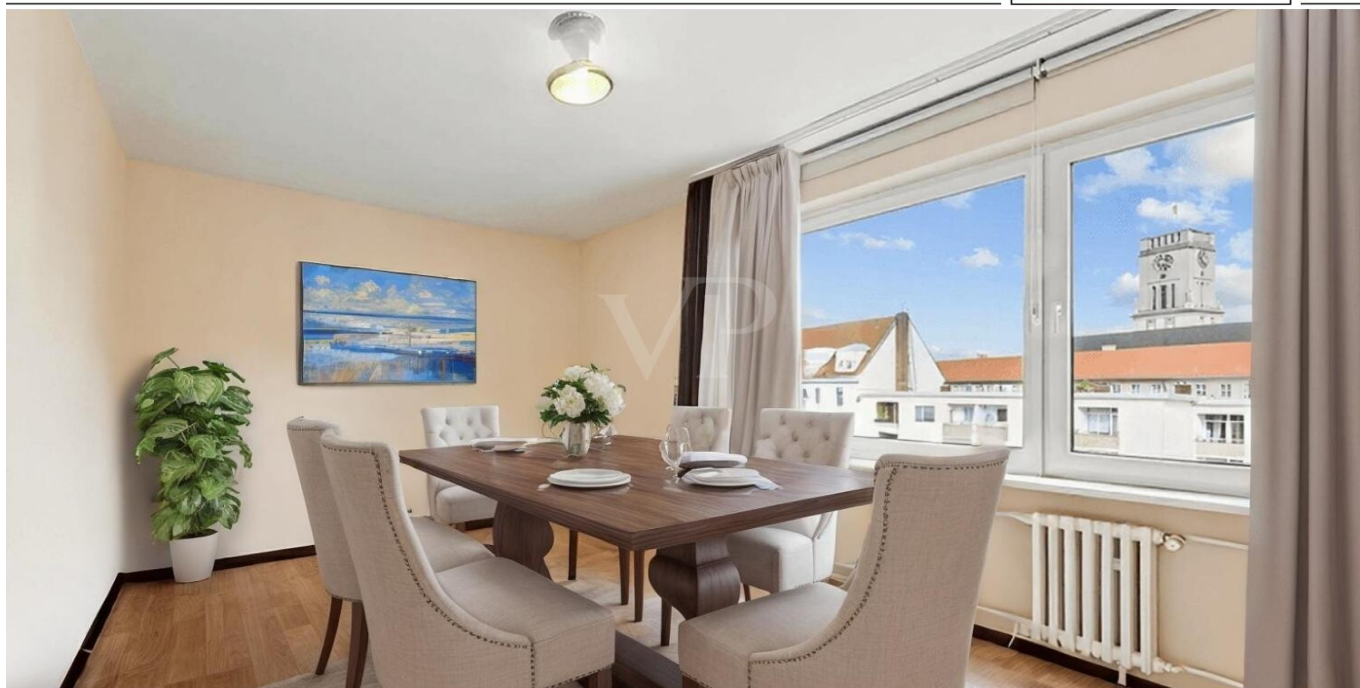


Berlin – Schöneberg

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

Objektnummer: 25178018



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

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

Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25178018  |
| Wohnfläche   | ca. 86 m² |
| Etage        | 5         |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 2         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1961      |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 449.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 163.10 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 16.01.2028     | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1961              |

Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

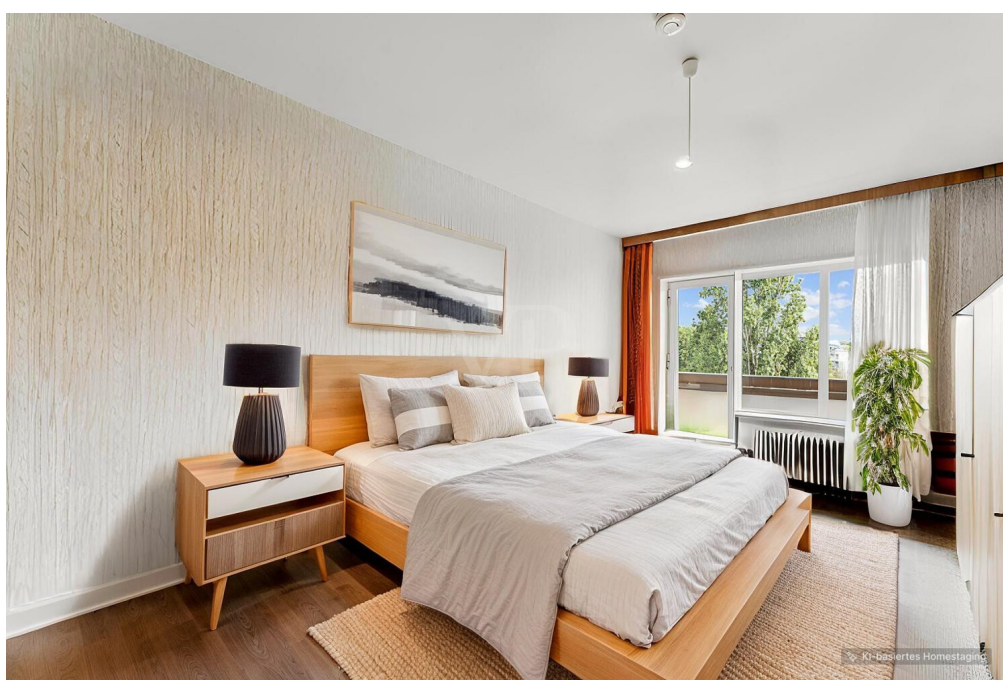
## Die Immobilie





Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0





Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

## Die Immobilie



**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](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
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING

**COMMERZBANK**

**KFW**

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

**Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg**

## Ein erster Eindruck

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!



Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

## Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 163.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Objektnummer: 25178018 - 10825 Berlin – Schöneberg

## 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](mailto:zehlendorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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