Berlin

Haus im Grünen - direkt am Roseneck!

Objektnummer: 25178013

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109,29 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 241 m^2

Objektnummer: 25178013 - 14199 Berlin

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

Objektnummer: 25178013 - 14199 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	25178013
Wohnfläche	ca. 109,29 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 31 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25178013 - 14199 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	258.35 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25178013 - 14199 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25178013 - 14199 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25178013 - 14199 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25178013 - 14199 Berlin

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T. : 030 88 71 354 0

Leading Real Estate Companies of the World

Shop Berlin Grunewald I Karlsbader Straße 18 I 14193 Berlin I grunewald@von-poll.com

Objektnummer: 25178013 - 14199 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25178013 - 14199 Berlin

Die Immobilie

Gold Partner
Seit 2013
ImmoScout24

FOCUS MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
11 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut
Im Test: 44 Immobilien-makler in Deutschland
Ausgabe 9/2025

Objektnummer: 25178013 - 14199 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25178013 - 14199 Berlin

Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus mit großem Potenzial und sonniger Gartenterrasse

Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenmittelhaus, das sich ideal für Familien oder Paare eignet, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit großem Gestaltungspotential sind. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße in einer begehrten Lage von Schmargendorf, umgeben von grünen Gärten und dichter Vegetation. Die Lage bietet eine angenehme Privatsphäre, ideal für Familien und alle, die Ruhe zu schätzen wissen. Die Immobilie wurde im Jahr 1977 erbaut und erstreckt sich über eine Wohnfläche von circa 102 m². Sie befindet sich auf einem Grundstück von etwa 241 m². Das Haus, welches durchaus einer Renovierung bedarf, bietet eine hervorragende Basis zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.
Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein heller, mit Parkett ausgestatteter, Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält und durch seine Raumhöhe von ca. 3,01 m ein erstaunliches Raumgefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Gartenterrasse in Süd-West-Ausrichtung, die mit einer Markise ausgestattet ist und dazu einlädt, entspannte Stunden im Freien zu verbringen, ohne dabei zu sehr in das Sichtfeld Ihres Nachbarn zu gelangen! Der Garten ist dicht bewachsen und bietet dabei noch einige Gestaltungsoptionen!
Die gepflegte Einbauküche ist mit hochwertigen elektrischen Geräten der Marke Siemens ausgestattet und ermöglicht Ihnen ein angenehmes Kocherlebnis. Jalousien im Erdgeschoss sorgen für ein angenehmes Raumklima und Sicherheit.
Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer, eines davon bietet direkten Zugang zu einem einladenden Balkon mit eindrucksvollem Gartenblick.
Die anderen beiden Zimmer bieten sich wahlweise als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder auch als Gästezimmer an. Des Weiteren finden Sie hier ein Badezimmer mit Wanne und Bidet.
Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt damit über ausreichend Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Besonders der Hobby-Raum (ist nicht in der Wohnfläche berücksichtigt) ist in diesem Zusammenhang mit einer Deckenhöhe von ca. 2,28 m hervorzuheben und durchaus geeignet Ihre Gäste zu beherbergen!
Die Ölzentralheizung wurde 2015 erneuert und verfügt über einen 5000-Liter-Tank, der effiziente Wärmeversorgung gewährleistet.
Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) mit insgesamt acht Eigentümern, wobei das monatliche Wohngeld 330,23 € beträgt.
Zu dem Haus gehört zudem eine Garage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet.
Bitte beachten Sie, dass das Objekt renovierungsbedürftig ist, was Ihnen jedoch die

Möglichkeit eröffnet, es nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.
Mit ihrem großen Potenzial bietet diese Immobilie eine ausgezeichnete Gelegenheit, ein Heim ganz nach den eigenen Wünschen zu schaffen. Sie ist sowohl für handwerklich begabte Käufer als auch für Familien geeignet, die ein individuell gestaltbares Zuhause in einer ansprechenden Nachbarschaft suchen.
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von den Möglichkeiten dieses Objekts zu machen.

Objektnummer: 25178013 - 14199 Berlin

Ausstattung und Details

- nettes Einfamilienhaus (Reihenhaus) mit großem Gestaltungspotential
- heller Wohn - und Ess- Bereich mit Zugang zur Terrasse
- große Gartenterrasse in Süd-West -Ausrichtung mit Markise
- dicht bewachsener Garten
- gepflegte Einbauküche mit elektrischen Geräten von Siemens
- Jalousien im Erdgeschoss (manuell)
- Badezimmer im Obergeschoss mit Wanne und Bidet
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und einzigartigem Blick in den Garten
- vollunterkellert
- MITTELMANN- Mediopaket - Ölzentralheizung mit 5000 l Tank
- WEG- geteilt / 8 Eigentümer
- Wohngeld 330,23 €
- Deckenhöhen: Erdgeschoss, Wohn- und Essbereich: ca 3,01 m

Obergeschoss: ca 2,53 m

Kellergeschoss: ca 2,28 m

- 1 Garage
- Objekt ist renovierungsbedürftig

Objektnummer: 25178013 - 14199 Berlin

Alles zum Standort

Das helle freundliche Reihenhaus befindet sich an der Grenze zwischen Berlin-Grunewald und Schmargendorf. In all den Jahrzehnten siedelten sich hier viele berühmte Bewohner an. Hierzu zählten Maler, Dichter, Schriftsteller, Schauspieler, Komponisten, Großindustrielle und auch Generäle. Der nah gelegene Grunewald selbst ist eine Oase für Spaziergänger, Radfahrer und auch Hunde zugleich. Wunderbar kann man sich auch an den kleinen Grunewaldseen erholen und vergisst fasst, dass man sich in der Hauptstadtmetropole Berlin befindet.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig am beliebten Roseneck zu erreichen. Weitere Möglichkeiten sind in der Breiten Straße in Schmargendorf vorhanden. Die Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Flughäfen und der Autobahn sind als optimal zu bezeichnen. Mehrere Buslinien halten in unmittelbarer Nähe am Roseneck und die Nachtlinie N10 ist sorgt für eine durchgehende Verbindung. Nicht nur die Auswahl an vielfältigen Schulen machen diese Gegend vor allem so begehrt bei Familien!

Objektnummer: 25178013 - 14199 Berlin

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 258.35 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25178013 - 14199 Berlin

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com