

Berlin – Schmargendorf

# Dachgeschossrohling mit Baugenehmigung in Schmargendorf

Objektnummer: 24178022



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

KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

Objektnummer: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24178022                  |
| Wohnfläche   | ca. 161,65 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                         |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1960                      |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 620.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Dachgeschoss                                                                          |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | projektiert                                                                           |

Objektnummer: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                   |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 03.08.2028    | Endenergieverbrauch         | 100.00 kWh/m²a    |
|                            |               | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 1957              |

Objektnummer: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Objektnummer: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24178022 - 14199 Berlin – Schmargendorf

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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