

Berlin – Schöneberg

# Schöne möblierte 2 Zimmer Wohnung in zentraler Schöneberger Lage

VP azonosító: 25178010



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 54,36 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Áttekintés

|                          |                                                 |
|--------------------------|-------------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25178010                                        |
| Hasznos lakótér          | ca. 54,36 m <sup>2</sup>                        |
| Szobák                   | 2                                               |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                                               |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1928                                            |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 50 EUR<br>(Bérlés) |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 299.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2022                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Részleges Felújított                                                                  |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Beépített konyha                                                                      |

VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 10.12.2027    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 97.10 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1900                |

VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Az ingatlan



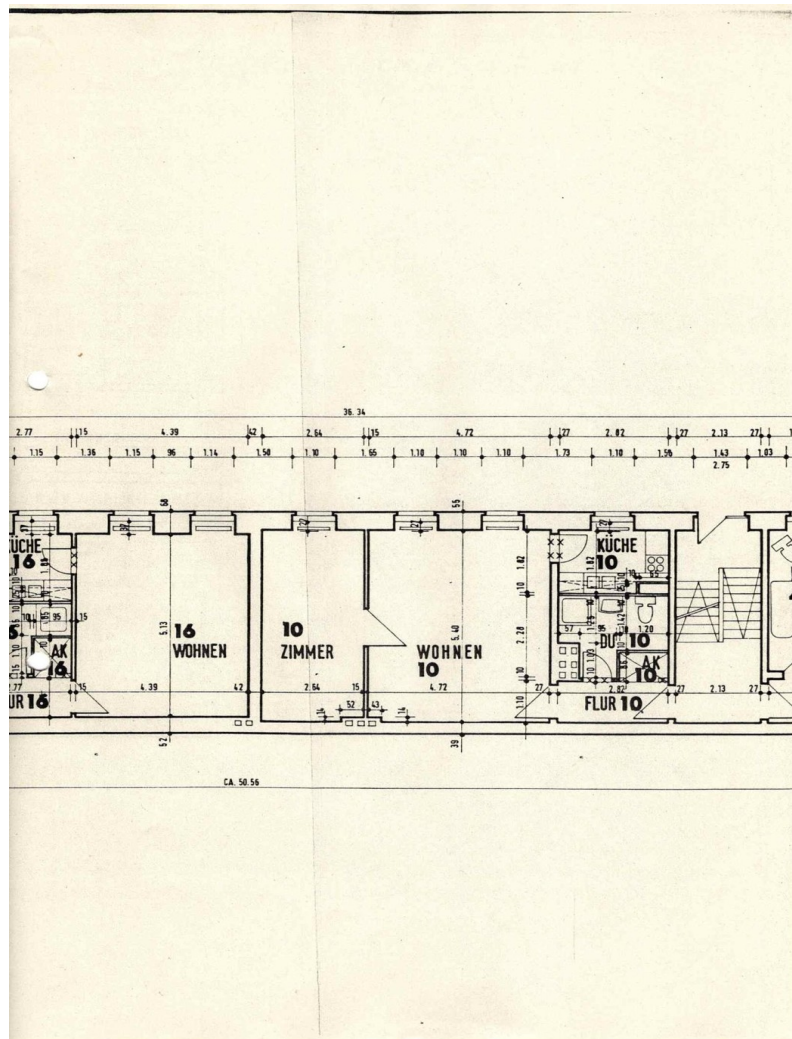
VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

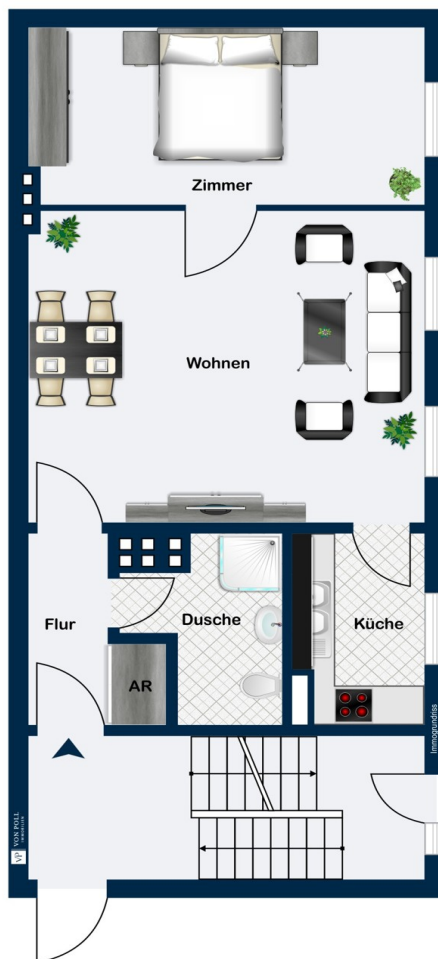
## Az ingatlan



**VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg**

# Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg**

## Az elso benyomás

Diese charmante und hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr ca. 1927. Die Immobilie verbindet auf ca. 55?m<sup>2</sup> Wohnfläche gekonnt den klassischen Charakter des Baujahres mit zeitgemäßem Wohnkomfort und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine geschmackvolle Ausstattung.

Die umfassende Kernsanierung vor etwa drei Jahren umfasste alle relevanten Gewerke und sorgt für ein wohnliches Ambiente auf aktuellem technischen Stand.

Das helle Wohnzimmer beeindruckt durch seinen großzügigen Schnitt und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Große Fenster unterstreichen das angenehme Raumgefühl und schaffen eine einladende Atmosphäre.

Das ruhig zum Innenhof gelegene Schlafzimmer bietet Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel. Die an das Wohnzimmer angrenzende moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und passt sich durch ihr zeitloses Design harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Das schön gestaltete Badezimmer besticht durch elegante Fliesen, eine moderne Sanitärausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die auch auf kleinem Raum höchsten Komfort ermöglicht.

Die verwendeten Materialien entsprechen gehobenen Wohnansprüchen: Die Böden sind mit strapazierfähigem, hochwertigem Fertigparkett sowie geschmackvollen Fliesen ausgestattet, die sowohl optisch als auch funktional überzeugen.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf stilvolles Wohnen und eine urbane Umgebung legen. Die Kombination aus historischem Flair, moderner Ausstattung und zentraler Lage macht dieses Objekt zu einem besonderen Angebot auf dem Immobilienmarkt.

Das Objekt wird möbliert verkauft und eignet sich demnach sowohl zur Eigennutzung, als auch zur Vermietung.

Wir senden Ihnen bei Interesse gerne ein ausführliches Exposé zu oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Részletes felszereltség

Wohnzimmer - Fertigparkett mit rustikaler Optik - weiße Möbel - Grau Couchgarnitur

Schlafzimmer - Fertigparkett mit rustikaler Optik - Weiße Schränke - Weißes Bett

Badezimmer : Weiße Wandfliesen - Dunkle Bodenfliesen - Dusche

Küche: Weiß mit dunkler Arbeitsfläche -Dunkle Bodenfliesen

Flur - Fertigparkett mit rustikaler Optik

**VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie in der Dominicusstraße 44, 10823 Berlin, befindet sich im lebendigen Stadtteil Schöneberg des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Diese zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität.

### Lage & Umgebung:

Die Dominicusstraße ist eine bedeutende innerstädtische Hauptverkehrsstraße, die den Straßenzug An der Urania – Martin-Luther-Straße – Dominicusstraße – Sachsendamm bildet. Sie dient als Zubringer zur Stadtautobahn und ist Teil der Bundesstraße 1, was eine hervorragende Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet. Die Straße liegt zwischen der Martin-Luther-Straße am Rathaus Schöneberg und dem Sachsendamm.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die den täglichen Bedarf abdecken und zum Verweilen einladen.

### Öffentlicher Nahverkehr:

Die Nähe zu mehreren U- und S-Bahnlinien ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets.

### Straßenverkehr:

Die Dominicusstraße ist Teil der Bundesstraße 1 und bietet direkten Zugang zur Stadtautobahn A100, was eine zügige Verbindung zu anderen Stadtteilen und zur Berliner Innenstadt ermöglicht.

### Einkaufsmöglichkeiten & Freizeit:

In der Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Boutiquen. Zudem laden zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars zum Genießen und Verweilen ein. Für Freizeitaktivitäten bieten sich nahegelegene Parks und kulturelle Einrichtungen an, die das urbane Leben bereichern.

### Bildung & Gesundheit:

Die Lage bietet eine gute Versorgung mit Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten. Auch medizinische Einrichtungen, darunter Arztpraxen und Apotheken, sind in der Nähe vorhanden und gewährleisten eine umfassende Gesundheitsversorgung.

VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

VP azonosító: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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