

Berlin – Schöneberg

# 360°Blick über Berlin - Provisionsfrei für den Käufer

Property ID: 12-2023-22176015



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

PURCHASE PRICE: 2.181.100 EUR • LIVING SPACE: ca. 187,4 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

## At a glance

|                |                  |                       |                            |
|----------------|------------------|-----------------------|----------------------------|
| Property ID    | 12-2023-22176015 | Purchase Price        | 2.181.100 EUR              |
| Living Space   | ca. 187,4 m²     | Condition of property | First occupancy            |
| Available from | 17.03.2024       | Construction method   | Timber frame               |
| Floor          | 6                | Usable Space          | ca. 199 m²                 |
| Rooms          | 4                | Equipment             | Terrace, Guest WC, Balcony |
| Bedrooms       | 2                |                       |                            |
| Bathrooms      | 2                |                       |                            |

Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Energy Data

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     |
| Energy Source                  | LUFTWP                 |
| Energy certificate valid until | 16.11.2031             |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump |

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate      | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand     | 6.40 kWh/m²a              |
| Energy efficiency class | A+                        |

Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

## The property



Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

## The property



Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

## The property



Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

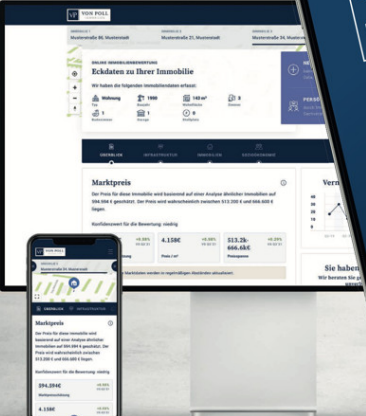
## The property



Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

## The property





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

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

Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Floor plans

### Gebäudebewertung

für den Ist-Zustand

Endenergiebedarf: 8 kWh/m²a



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

## A first impression

Diese besondere Dachgeschosswohnung mit großartigem 360°Blick über Berlin erfüllt nach aktuellem Stand der Technik die höchsten Ansprüche an einen ökologisch nachhaltigen Wohnraum. Hier wurde ohne Einsatz von Bauchemie und Kunststoffen ein Lebensraum geschaffen, der eine zeitgemäße energieeffizientere Lebensweise befördert. Atmungsaktive Massivholzbaulemente als Außenwände aus der Alpenregion verfügen über Lehmputz und wasserbasierten umweltfreundlichen Farben der Firma Farrow & Ball. Über eine Homematic-Steuerung können alle technischen Funktionen der Wohnung kontrolliert werden. Die Heizungssteuerung, Lichtsteuerung, Öffnungskontrolle der Fenster und Türen, Außenjalousien etc. Eine moderne Heiztechnik mit einem Luft-Wasser-Wärmepumpensystem von Buderus in Verbindung mit einem wärmerückgewinnenden Lüftungssystem und einer 7 KW Photovoltaik-Anlage mit Energiespeicher ermöglichen eine nahezu energieautarke Nutzung. Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung und elektronisch gesteuerten Verschattungssystem von AluLux sorgen für Sonnenschutz und durchgehend angenehmes Wohnklima. Von der begrünten Dachterrasse genießt man einen atemberaubenden Weitblick über Berlin. Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck bei einem 3D-Rundgang:  
<https://kuula.co/post/55Y3R/collection/7Fjwy>

Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Details of amenities

- Echtholz-Dielenböden
- großformatige Fliesen
- bodentiefe Holzfenster mit 3fach Verglasung
- AluLux-Außenjalousien
- integrierte LED Beleuchtung
- neu gestalteter Hauszugang mit neuem Aufzug
- Fahrstuhl auf Wohnungsebene
- atmungsaktive Sichtholz- und Lehmputzwände
- natürliche antiallergene Baustoffe
- Loggia mit Aufgang zur Dachterrasse im 7. OG
- vollflächig extensiv begrünte Dächer
- Photovoltaik-Anlage auf dem 7. OG.
- Energiepufferspeicher
- Fußbodenheizung
- erweiterbare SmartHome-Installation (Homematic)
- IT-Anschluss in allen Wohnräumen (CAT7)

Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

## All about the location

Besonders der Norden Schönebergs ist aufgrund seiner lebhaften Kultur sehr beliebt. In der Südwest-Ecke Schönebergs finden Sie die vielen kleinen Wohnstraßen mit ihren Vorgärten, den Bäumen an den Straßen und den eleganten Gründerzeitbauten, hiervon stehen viele unter Denkmalschutz. Schöneberg bietet eine Vielzahl von öffentlich zugänglichen, großflächigen Parks. Der nah gelegene Park am Gleisdreieck ist eine öffentliche Grün- und Erholungsanlage im Westen Berlin-Kreuzbergs an der Grenze zu Schöneberg und Tiergarten bis zum Potsdamer Platz. Der rund 26 Hektar umfassende Park liegt auf den ehemaligen Bahnbrachen des Anhalter und Potsdamer Güterbahnhofs am Gleisdreieck. Die Trasse der Nord-Süd-Fernbahn teilt die Grünanlage in den Ostpark und den Westpark. Den Reiz des Stadtteils Schöneberg machen nicht nur, die Fülle der Grünflächen und den nahe gelegenen Seen und Wälder der Stadt, sondern auch eine große Auswahl an Cafés und Restaurants, ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten am Kudamm und dem traditionellen Winterfeldmarkt. Die zu den beliebtesten Wohngegenden der Innenstadt zählende Lage zeichnet sich ebenfalls durch die gute Verkehrsanbindung mit der S- und U-Bahn sowie verschiedenen Buslinien aus. Die Stadtautobahn erreichen Sie in weniger als 10 Minuten. Zum nahe gelegenen KaDeWe am Wittenbergplatz nebst Ku'damm gelangen Sie ebenso binnen weniger Minuten.

Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 6.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Property ID: 12-2023-22176015 - 10783 Berlin – Schöneberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlin - City West

E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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