

Berlin – Schöneberg

# Schöne möblierte 2 Zimmer Wohnung in zentraler Schöneberger Lage

Property ID: 25178010



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

**PURCHASE PRICE: 309.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 54,36 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25178010 - 10827 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: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## At a glance

Property ID	25178010	Purchase Price	309.000 EUR
Living Space	ca. 54,36 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1928	Modernisation / Refurbishment	2022
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 50 EUR (Rent)	Condition of property	Renovated
		Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	97.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.12.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## The property



Property ID: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## The property



Property ID: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## The property



Property ID: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## The property



Property ID: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## The property



Property ID: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Property ID: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## The property



Property ID: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## The property







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: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## A first impression

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!

Property ID: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Details of amenities

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

Property ID: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## All about the location

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.

Property ID: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Other information

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 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.

Property ID: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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