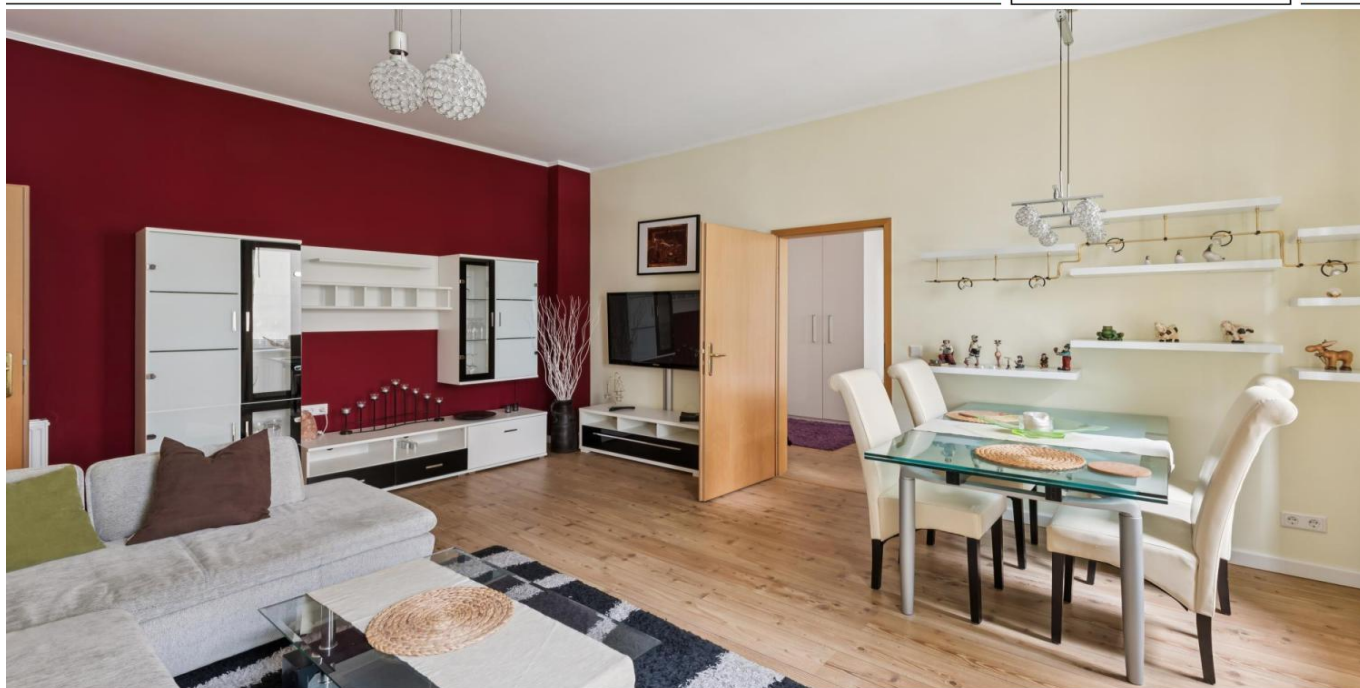


Berlin – Schöneberg

# Schöne möblierte 2 Zimmer Wohnung in zentraler Schöneberger Lage

Número da propriedade: 25178010



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

PREÇO DE COMPRA: 309.000 EUR • ÁREA: ca. 54,36 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Numa vista geral

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25178010                                                   |
| Área                   | ca. 54,36 m <sup>2</sup>                                   |
| Quartos                | 2                                                          |
| Casas de banho         | 1                                                          |
| Ano de construção      | 1928                                                       |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 50 EUR (Arrendar) |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 309.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2022                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Cozinha embutida                                                          |

Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Consumo final de energia                                 | 97.10 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 10.12.2027          | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1900                              |

Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## O imóvel



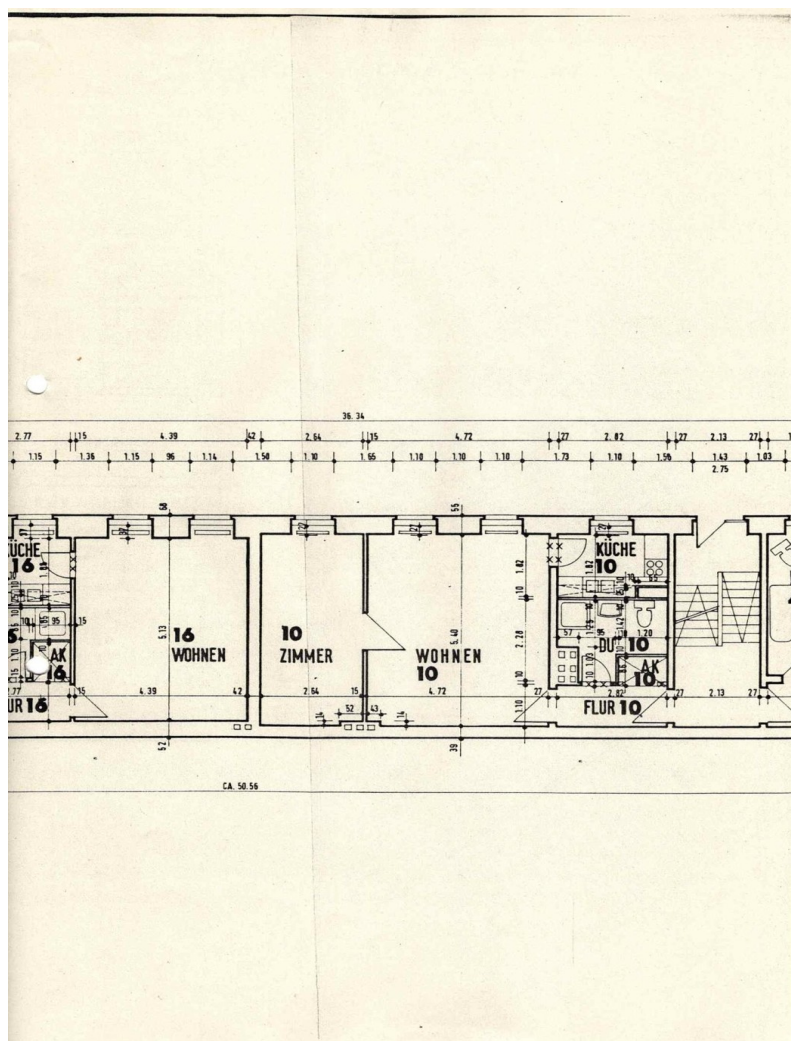
Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

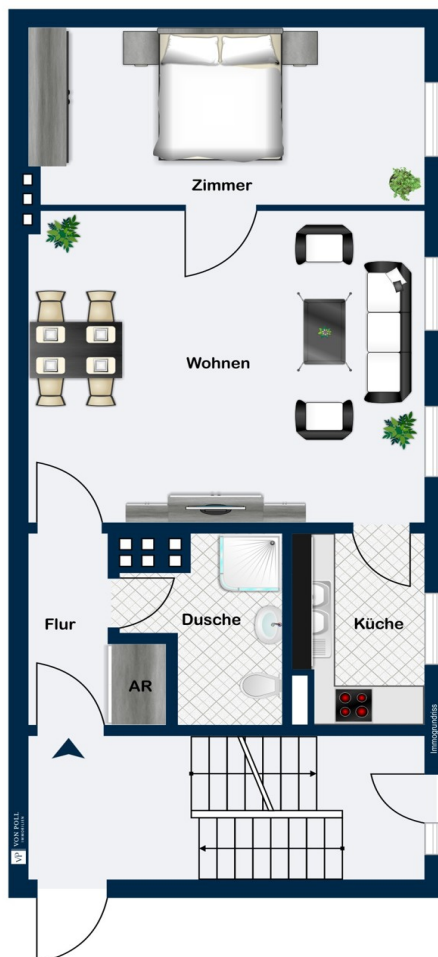
## O imóvel



Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25178010 - 10827 Berlin – Schöneberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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