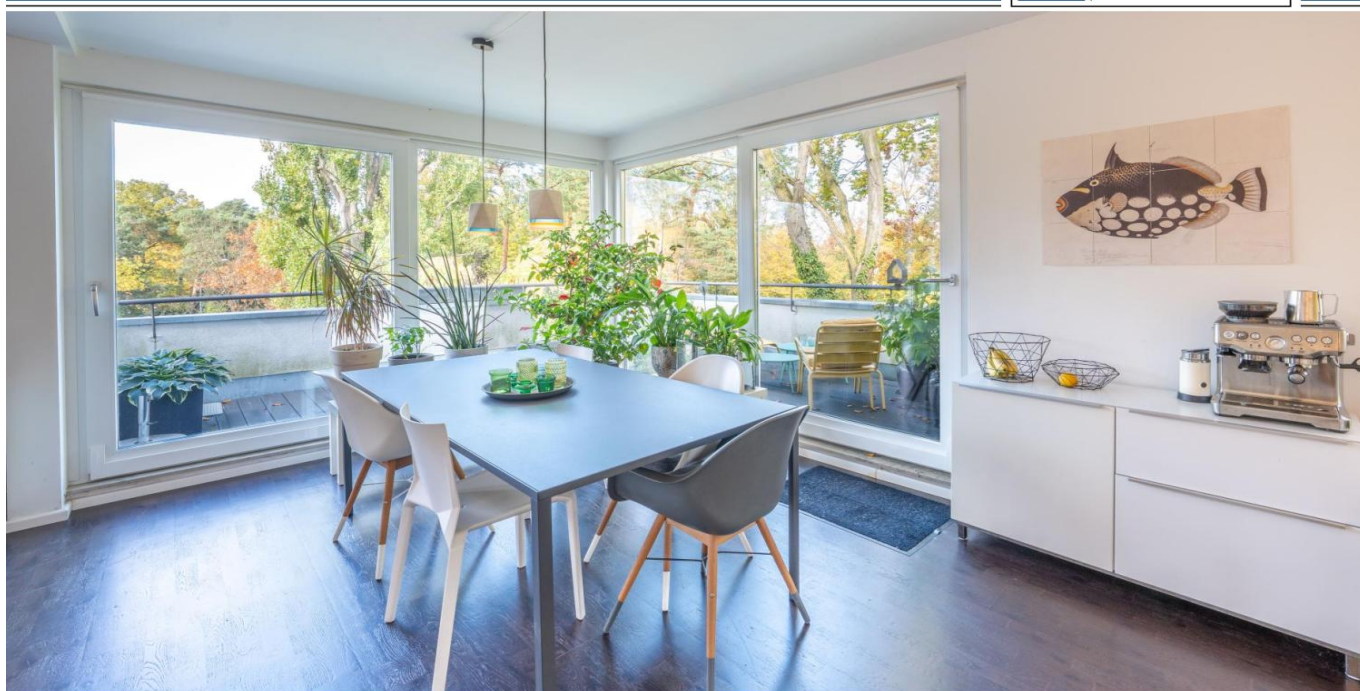


Berlin - Schmargendorf

# Großzügige 4,5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonettewohnung mit drei Terrassen direkt am Messelpark

Objektnummer: 25178022



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

**KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

**Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

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

Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25178022	Kaufpreis	990.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145,45 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5		
Schlafzimmer	3.5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1987	Modernisierung / Sanierung	2014
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

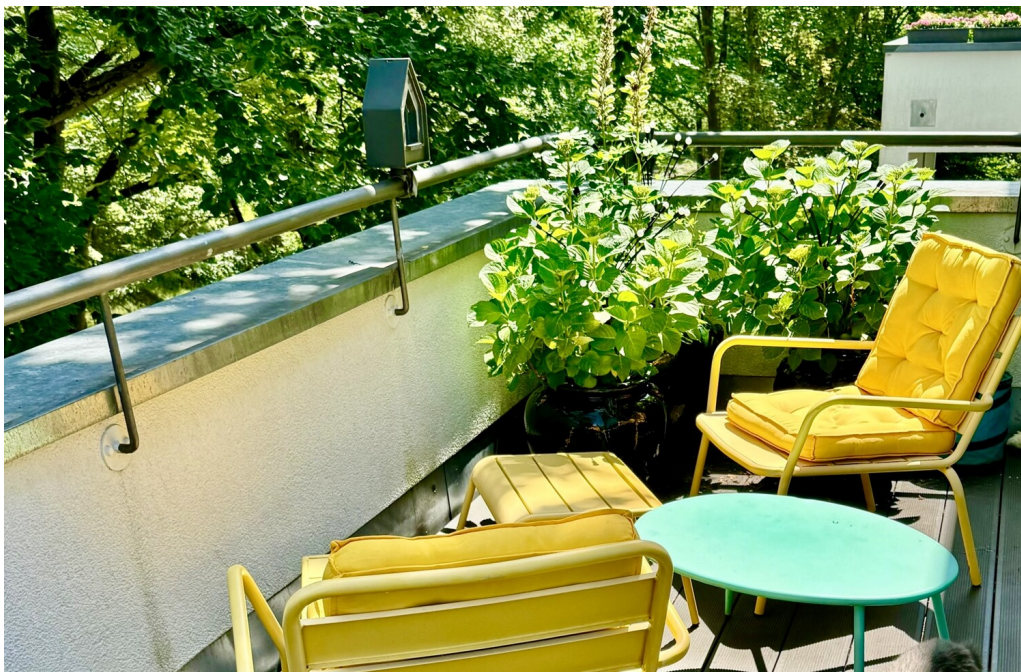
Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.02.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Die Immobilie



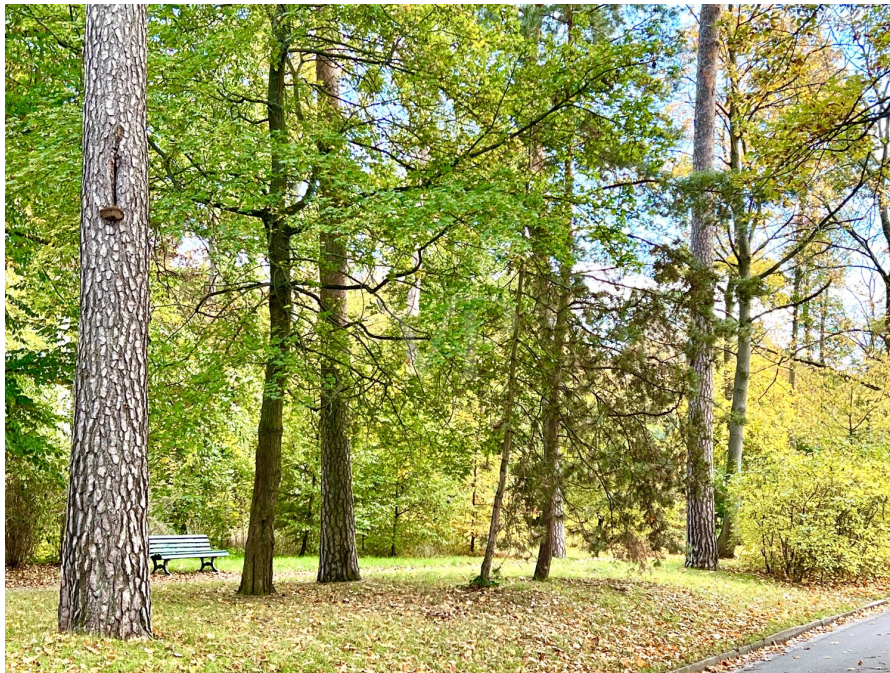
Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Berlin**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Die Immobilie



**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (BHK)

M.: 449 (0)1520 - 197 88 57 | T.: 449 (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

ING   **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25178022 - 14195 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: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Ein erster Eindruck

In begehrter, grüner Lage von Berlin-Schmargendorf – in der Nähe des Grunewalds, unweit des Rosenecks und unmittelbar am idyllischen Messelpark – erwartet Sie diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 145,45 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch Großzügigkeit, Licht und ein modernes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight sind die drei Terrassen – zwei großzügige Dachterrassen mit weitem Blick über die Baumkronen sowie eine kleinere Terrasse vor einem der Schlafzimmer, die zu jeder Tageszeit sonnige Rückzugsorte im Freien bieten.

Der durchdachte Grundriss umfasst insgesamt 4,5 Zimmer, darunter einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, drei Schlafzimmer sowie ein zusätzliches halbes Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer – eines pro Ebene – unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Ein praktischer Abstellraum komplettiert das Angebot.

Zur Wohnung gehören außerdem ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage sowie ein geräumiger, mit Fenstern versehener Kellerraum, der vielseitig nutzbar ist.

Die bestens angebundene Lage zwischen Schmargendorf, Grunewald und Dahlem, die Nähe zum Messelpark sowie das hochwertige Wohnumfeld machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Stadtbewohner, die Großzügigkeit, Helligkeit und Lebensqualität auf hohem Niveau schätzen.

Gern zeigen wir Ihnen diese attraktive Wohnung in einer individuellen Besichtigung.

**Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Ausstattung und Details

2.399 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsgrundstück

1036/10.000 Miteigentumsanteile

12-Parteien-Haus

145,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen (2. Obergeschoss und Dachgeschoss)

4,5 Zimmer

Moderne, offene Küche

2 Bäder (Duschbad in der unteren Wohnebene, Dusch- und Wannenbad in der oberen Wohnebene)

Große Dachterrasse

zwei weitere Dachterrassen

Abstellraum

Parkett in den Wohnräumen und Fluren; Fliesen in der Küche und den Bädern.

PKW-Stellplatz in der Tiefgarage (Sondernutzungsrecht)

2016 wurde die Heizung erneuert (Umstellung von Öl auf Gas).

**Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Alles zum Standort

Diese attraktive Dachgeschoss-Maisonettewohnung befindet sich in Schmargendorf an der Grenze zu Dahlem in einer repräsentativen Wohnlage direkt am schönen Messelpark und nahe zum Grunewald. Die Umgebung besticht durch eine gelungene Verbindung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Der angrenzende Park und der Grunewald laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein – eine echte Oase mitten in der Stadt.

Das Umfeld ist geprägt durch attraktive Villen, gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einige Mehrfamilienhäuser.

Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Nähe. Mit dem Bus oder dem Auto haben Sie eine ideale Anbindung an die City-West.

Nur etwa 300 m sind es bis zum "Roseneck" mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Cafés, Restaurants und Arztpraxen befinden sich ebenfalls in nächster Nähe.

Die Kombination aus zentraler, dennoch ruhiger Lage, der Nähe zur Natur und der ausgezeichneten Infrastruktur macht diese Adresse zu einem besonders gefragten Wohnstandort im Berliner Westen.

**Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Objektnummer: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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