

Berlin – Schmargendorf

Elegante apartamento dúplex con terraza orientada al suroeste: 240 m² de superficie habitable y útil por 5202 €/m²

Número de propiedad: 25178014



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 151,59 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

De un vistazo

Número de propiedad	25178014
Superficie habitable	ca. 151,59 m ²
Piso	2
Habitaciones	3
Baños	2
Año de construcción	1983
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	1.250.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 88 m ²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	05.06.2028
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	183.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1983

Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propiedad



IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | 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
- Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelscheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

www.vp-finance.de

Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Una primera impresión

En una de las zonas residenciales más codiciadas de Berlín, el tradicional y frondoso distrito de Schmargendorf, este exclusivo ático se presenta como un refugio con estilo para compradores exigentes. Su generoso espacio habitable de aproximadamente 152 metros cuadrados, los acabados de alta calidad y una distribución bien pensada hacen de este apartamento una oportunidad única en una ubicación privilegiada. El ambiente especial de esta propiedad se percibe inmediatamente al entrar: habitaciones luminosas, elegancia clásica y un concepto de espacio abierto caracterizan todo el concepto de vivienda. El salón-comedor central, con sus grandes ventanales, es luminoso y acogedor, un lugar ideal para disfrutar de veladas agradables, relajarse y disfrutar de la vida. Desde aquí, se accede a la magnífica terraza orientada al suroeste con vistas a la vegetación circundante: un oasis de tranquilidad en el corazón de la ciudad. El apartamento cuenta con dos cómodos dormitorios, que ofrecen amplio espacio para personalizar, así como dos baños elegantes que cumplen con los estándares modernos. Un punto arquitectónico destacado es el estudio en la planta superior, accesible a través de una elegante escalera de piedra maciza de color claro con peldaños de acrílico: un espacio versátil con un estilo único. Ya sea como estudio, oficina en casa o refugio para momentos creativos, aquí se pueden hacer realidad los sueños de vida individual. Construida en 1983, la propiedad se encuentra en excelentes condiciones y se encuentra enclavada en un amplio y hermoso jardín. Dos plazas de aparcamiento subterráneo no solo ofrecen un cómodo estacionamiento, sino que también subrayan la alta calidad de este apartamento. El garaje subterráneo es muy espacioso y permite la futura instalación de una estación de carga para vehículos eléctricos. El apartamento también cuenta con una amplia bodega privada, que ofrece espacio de almacenamiento adicional. También hay disponible una lavandería compartida, lo que mejora aún más las comodidades de esta propiedad. Actualmente, todas las terrazas del edificio se encuentran en una amplia renovación; se espera que las obras finalicen en aproximadamente cuatro semanas. El barrio se caracteriza por su tranquilidad, seguridad y un ambiente residencial elegante: una impresión general armoniosa que resulta tan atractiva como una exclusiva residencia principal o una elegante segunda residencia. En resumen: Este excepcional ático combina amplitud, luminosidad y la más alta calidad de vida en una de las zonas más codiciadas de Berlín. Experimente el encanto único de esta propiedad; estaremos encantados de presentarle personalmente esta vivienda única.

Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Detalles de los servicios

Exklusive Ausstattung im Überblick

- Stilvolle Einbauküche – gut ausgestattet und elegant integriert
- Hochwertige Einbaumöbel – maßgefertigt für ein harmonisches Wohnambiente
- Marmorveredelung – luxuriöses Gästebad & Marmorhauptbad mit erlesenem Design
- Großzügiges Wohnzimmer – lichtdurchflutet mit Wohlgefühlcharakter und Zugang zu der ca. 52 m² großen Terrasse
- Ruhiges Schlafzimmer – Rückzugsort für erholsame Nächte
- Studio im Dachgeschoss – einzigartiges Wohngefühl mit Blick ins Grüne
- Praktische Garderobe im Eingangsbereich – funktional und passend eingebaut
- Einbauleuchten – perfekt abgestimmtes Lichtkonzept in allen Räumen
- Frisch sanierte Terrasse nach Südwesten ausgerichtet
- Zwei Tiefgaragenplätze – komfortabel & sicher parken
- Großer Keller – zusätzlicher Stauraum für individuelle Nutzung

Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Todo sobre la ubicación

Inmitten der grünen Oase von Berlin-Schmargendorf gelegen, überzeugt diese Wohnlage, die städtischen Komfort und naturnahes Leben auf höchstem Niveau vereint. Umgeben von klassischer Villenarchitektur, großzügigen Grundstücken und baumbestandenen Straßen entfaltet sich hier ein besonders stilvolles Wohnumfeld – ruhig, gepflegt und von exklusivem Flair geprägt.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, charmante Cafés und gehobene Feinkostläden finden sich in unmittelbarer Umgebung – etwa entlang der nahe gelegenen Königin-Luise-Straße oder an der Clayallee. Auch medizinische Versorgung, Apotheken und vielfältige Dienstleister sind bequem erreichbar. Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen – darunter renommierte Schulen, Kindergärten und die Freie Universität Berlin, die nur wenige Minuten entfernt liegt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Zahlreiche Buslinien verkehren in der Umgebung, und auch die U-Bahnlinie U3 (Haltestellen Oskar-Helene-Heim oder Thielplatz) ist schnell erreichbar – mit direkter Verbindung in die Berliner Innenstadt. Ergänzt wird dies durch die nahegelegenen S-Bahnstationen, die eine bequeme Mobilität im gesamten Stadtgebiet ermöglichen.

Ein besonderes Highlight dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten: Der weitläufige Botanische Garten, die Domäne Dahlem mit ihrem historischen Gutshof-Charme sowie die nahen Wälder des Grunewalds bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Ausflüge ins Grüne. Wer naturnah wohnen und zugleich urban angebunden sein möchte, findet hier den perfekten Ausgleich.

Número de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 183.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 de propiedad: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90
E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com