

Berlin – Schmargendorf

Maisonnette élégante avec terrasse exposée sud-ouest – 240 m² de surface habitable et utilisable pour 5202 €/m²

CODE DU BIEN: 25178014



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 151,59 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25178014
Surface habitable	ca. 151,59 m ²
Etage	2
Pièces	3
Salles de bains	2
Année de construction	1983
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	1.250.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 88 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	05.06.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	183.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propriété



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Une première impression

Dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Berlin, le quartier traditionnel et verdoyant de Schmargendorf, ce penthouse exclusif se présente comme un refuge élégant pour une clientèle exigeante. Son espace de vie généreux d'environ 152 mètres carrés, ses finitions haut de gamme et son agencement bien pensé font de cet appartement une opportunité rare dans un emplacement de premier choix. L'atmosphère particulière de ce bien se perçoit dès l'entrée : des pièces lumineuses, une élégance classique et une impression d'espace ouvert caractérisent l'ensemble du concept. Le séjour/salle à manger central, baigné de lumière grâce à ses grandes fenêtres, est un lieu accueillant, idéal pour des soirées conviviales, des moments de détente et pour profiter pleinement de la vie. De là, on accède à la magnifique terrasse exposée sud-ouest offrant une vue imprenable sur la verdure environnante : une oasis de tranquillité au cœur de la ville. L'appartement comprend deux chambres confortables, offrant un espace généreux à personnaliser, ainsi que deux salles de bains aménagées avec goût et répondant aux standards modernes. Un atout architectural majeur : le studio à l'étage, accessible par un élégant escalier en pierre claire aux marches en acrylique – un espace polyvalent au charme unique. Que ce soit comme studio, bureau à domicile ou refuge pour des moments de créativité, vos rêves d'habitation peuvent se réaliser ici. Construit en 1983, cet appartement est en excellent état et niché au cœur d'un vaste jardin paysager. Deux places de parking souterraines offrent un stationnement pratique et soulignent le standing élevé de ce bien. Le garage souterrain est très spacieux et permet l'installation future d'une borne de recharge pour véhicule électrique. L'appartement dispose également d'une grande cave privative offrant un espace de rangement supplémentaire. Une buanderie commune est également à disposition, complétant ainsi les prestations haut de gamme de ce bien. Actuellement, toutes les terrasses de l'immeuble font l'objet d'une rénovation complète ; les travaux devraient s'achever dans environ quatre semaines. Le quartier se caractérise par sa tranquillité, sa sécurité et son cadre de vie élégant – une impression d'harmonie qui en fait une résidence principale exclusive ou une résidence secondaire raffinée. En bref : ce penthouse d'exception allie espace, luminosité et un confort de vie optimal dans l'un des quartiers les plus prisés de Berlin. Découvrez par vous-même le charme unique de cette propriété – nous avons hâte de vous présenter personnellement cette maison exceptionnelle.

CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com