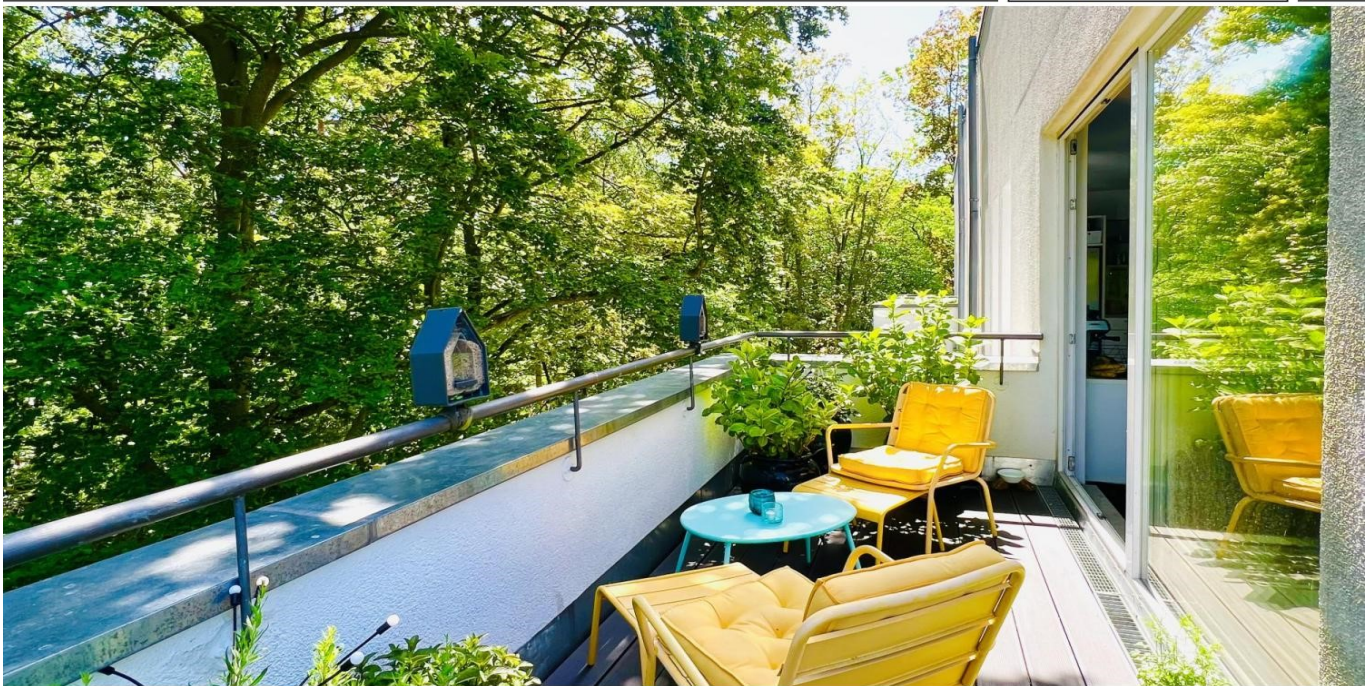


Berlin - Schmargendorf

# Spacieux appartement en duplex de 4,5 pièces avec trois terrasses donnant directement sur le parc Messelpark.

CODE DU BIEN: 25178022



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

PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145,45 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5

**CODE DU BIEN: 25178022 - 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: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25178022</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 145,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Étage</b>	<b>2</b>
<b>Pièces</b>	<b>4.5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3.5</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1987</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>890.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Maisonette</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2014</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée</b>

**CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.02.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



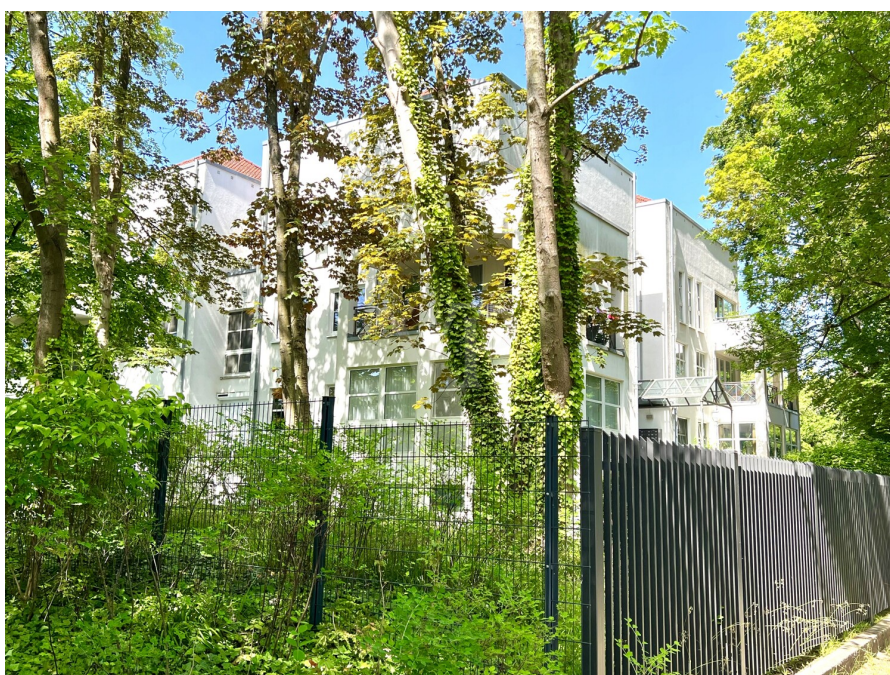
CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



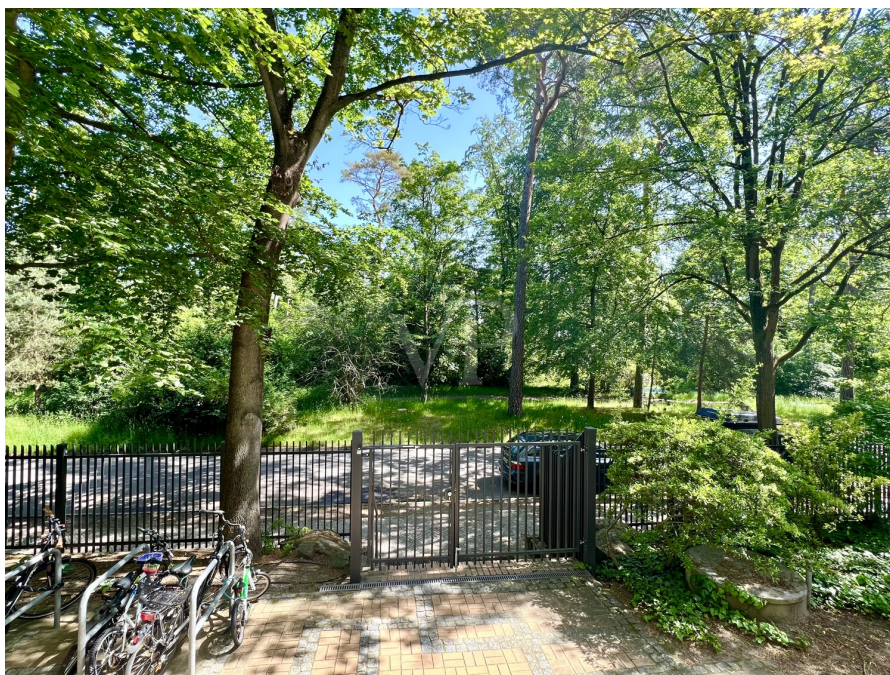
**CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## La propriété



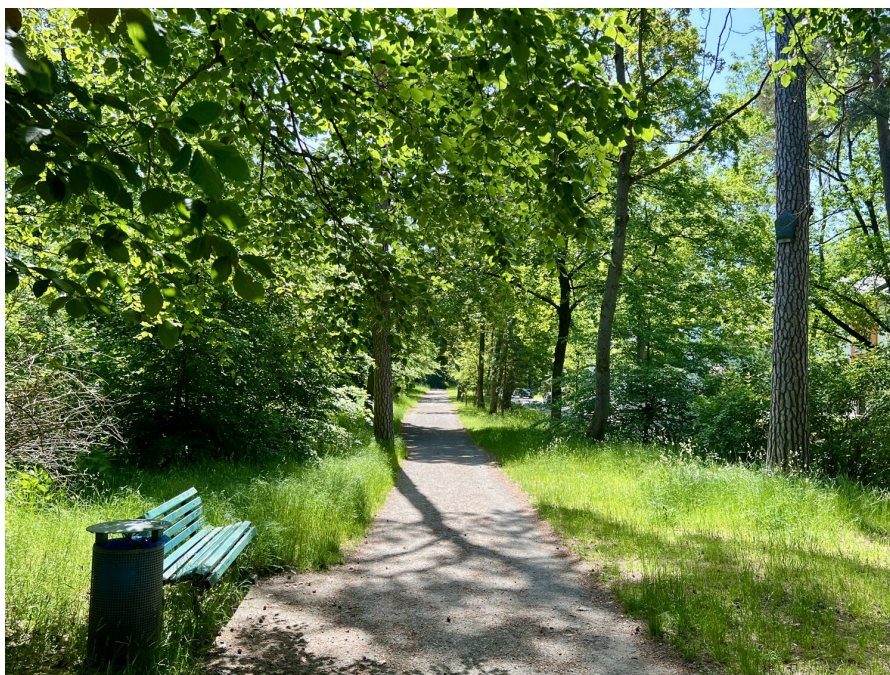
CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## La propriété

**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)

CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



# 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

CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Une première impression

Dans un quartier recherché et verdoyant de Berlin-Schmargendorf, à proximité de la forêt de Grunewald, non loin de Roseneck et jouxtant le paisible parc Messelpark, ce superbe appartement en duplex de 145,45 m<sup>2</sup> environ vous attend. Situé au deuxième et dernier étage d'un immeuble bien entretenu, il séduit par ses volumes généreux, sa luminosité naturelle et son cadre de vie moderne. Ses trois terrasses sont particulièrement remarquables : deux vastes terrasses sur le toit offrant une vue imprenable sur la cime des arbres, et une terrasse plus intime attenante à l'une des chambres, véritables havres de paix ensoleillés à toute heure de la journée. L'agencement, pensé avec soin, comprend 4 pièces et demie, dont un spacieux séjour/salle à manger avec cuisine ouverte, trois chambres et une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau ou de chambre d'amis. Deux salles de bains élégantes, une à chaque étage, contribuent au confort optimal. Un cellier complète ce bien. Cet appartement comprend également une place de parking dans le garage souterrain de l'immeuble et une pièce spacieuse et lumineuse au sous-sol, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Son emplacement idéal entre Schmargendorf, Grunewald et Dahlem, sa proximité avec le parc Messelpark et le standing du quartier résidentiel font de ce bien un logement idéal pour les citoyens exigeants qui apprécient les grands espaces, la lumière naturelle et un cadre de vie de qualité. Nous serions ravis de vous faire visiter ce bel appartement.

**CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## **Détails des commodités**

**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).**

**CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## **Plus d'informations**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Contact

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

**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)**

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

---

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