

Berlin / Hirschgarten

# Appartement en duplex élégant avec terrasse panoramique sur le Müggelspree

CODE DU BIEN: 25068069WE43



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 25068069WE43 - 12587 Berlin / Hirschgarten**

- **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: 25068069WE43 - 12587 Berlin / Hirschgarten**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068069WE43
Surface habitable	ca. 139 m <sup>2</sup>
Étage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2016
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 40000 EUR (Vente), 1 x Autre, 35000 EUR (Vente)

Prix d'achat	895.000 EUR
Type	Maisonette
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. 6 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25068069WE43 - 12587 Berlin / Hirschgarten**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Cogénération fossile	Consommation finale d'énergie	73.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.12.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Cogénération	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25068069WE43 - 12587 Berlin / Hirschgarten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068069WE43 - 12587 Berlin / Hirschgarten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068069WE43 - 12587 Berlin / Hirschgarten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068069WE43 - 12587 Berlin / Hirschgarten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068069WE43 - 12587 Berlin / Hirschgarten

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25068069WE43 - 12587 Berlin / Hirschgarten**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068069WE43 - 12587 Berlin / Hirschgarten

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
2023/2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Händlerin für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Spandau Pankow  
Berlin  
Tempelhof  
Zehlendorf Treptow-Köpenick

Professionelle Immobilienbewertung  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com



**VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung berechnen



**CODE DU BIEN: 25068069WE43 - 12587 Berlin / Hirschgarten**

## Une première impression

Auf einem weitläufigen, parkähnlichen Areal von ca. 11.468 m<sup>2</sup>, eingebettet zwischen altem Baumbestand und dem sanften Flusslauf der Müggelspree, erhebt sich eine architektonisch beeindruckende Ensemblebebauung aus acht prachtvollen Stadtvillen. In einer dieser eleganten Villen befindet sich diese außergewöhnliche Maisonettewohnung – ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Stil, Großzügigkeit und besondere Wohnmomente legen.

Die Wohnung erstreckt sich über das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss und ist selbstverständlich bequem per Aufzug und über eine Wohnungseingangstür in jeder Etage erreichbar. Mit einer Wohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein beeindruckendes Raumgefühl, das einladende Offenheit mit wohliger Privatsphäre verbindet. Edles Eichenparkett, eine moderne Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster mit schattenspendenden Jalousien schaffen eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz und wohnlicher Wärme.

Bereits das Entrée im Dachgeschoss vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit. Hier befindet sich das beeindruckende Wohn- und Esszimmer – ein lichtdurchfluteter Raum, dessen Architektur durch seine offenen Sichtachsen und die umlaufende Terrasse perfekt in Szene gesetzt wird. Auf der vorgelagerten Terrasse genießen Sie unvergleichliche Ausblicke auf die Müggelspree und das lebendige Treiben auf dem Wasser. Dieser Außenbereich ist eine Oase der Ruhe, die zum Entspannen, Lesen oder zu geselligen Stunden mit Freunden einlädt. Weitere Räumlichkeiten sind ein stilvolles, gemütliches Wannen- und Duschbad mit einem großzügigen Waschtisch, das den Anspruch an gehobene Wohnkultur perfekt unterstreicht. Die hochwertige Nolte-Einbauküche ist ein weiteres Highlight. Sie ist mit einer beliebten Kochinsel ausgestattet und neben einem Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle mit Grillfunktion, Kühl- und Gefrierschrank sowie Geschirrspüler – lädt sie sowohl zum schnellen Frühstück als auch zum anspruchsvollen Kochevent ein. Ein vorgelagerter großzügiger Terrassenplatz ermöglicht bei schönem Wetter das Essen an der frischen Luft zu genießen.

Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie in das darunterliegende 2. Obergeschoss. Drei behagliche Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder vielleicht ein privates Hobbyrefugium und eine praktische Ankleide sorgt für Ordnung und Stauraum. Aus den 3 Zimmern lassen sich ohne Baugenehmigung auch 2 größere Räume gestalten, je nach Bedarf. Das moderne Duschbad mit separater Abstellmöglichkeit für die Waschmaschine schafft zusätzlichen Alltagskomfort. Besonderes Ausstattungsmerkmal ist eine gemütliche Sauna – Ihr persönlicher Rückzugsort für Ruhe, Wellness und Regeneration.

**Auf Wunsch kann für zusätzliche 40.000,- Euro ein begehrter Tiefgaragenplatz erworben werden. Dieser ist mit einer privaten Wallbox ausgestattet und ermöglicht ein bequemes und witterungsgeschütztes Parken. Wassersportfreunde kommen hier ebenfalls voll auf Ihre Kosten: eine exklusive Steganlage bietet einen direkten Zugang zur Müggelspree – ideal für eine spontane Abkühlung oder sportliche Touren. Auch Bootsfreunde kommen hier nicht zu kurz: für einen Kaufpreis von 35.000,- Euro kann man sein Boot am eigenen Liegeplatz (ca. 8 m lang und ca. 3,50 m breit) vor dem Haus befestigen. So können Sie das Leben am und auf dem Wasser in vollen Zügen genießen.**

**Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die moderne, im Jahr 2024 installierte Photovoltaikanlage auf dem Dach der Stadtvilla. Die Eigentümergemeinschaft hat damit ein zukunftsorientiertes Energiekonzept geschaffen, das nicht nur ökologisch überzeugt, sondern auch wirtschaftlich erheblich entlastet. Im Zusammenspiel mit dem privaten Balkonkraftwerk der Wohnung entsteht eine kostensparende Energieversorgung, die sich besonders in den laufenden Nebenkosten positiv bemerkbar macht. Die Möglichkeit, einen großen Teil des eigenen Strombedarfs selbst zu decken, verleiht dieser Immobilie einen zusätzlichen, wertvollen Komfort – nachhaltig, klimafreundlich und unabhängig.**

**Fazit:**

**Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung vereint eindrucksvolle Architektur mit modernem Wohnkomfort und einer traumhaften Wasserlage. Sie ist ein Ort, an dem sich Ästhetik, Natur und Lebensqualität auf höchstem Niveau begegnen. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von dem unvergleichlichen Charme dieser besonderen Immobilie.**

**CODE DU BIEN: 25068069WE43 - 12587 Berlin / Hirschgarten**

## **Détails des commodités**

- edles Eichenholzstäbchen-Parkett
- Video-Gegensprechanlage
- wohlige Fußbodenheizung
- Raumhöhe von 3 Metern
- Bio-Ehanol-Kamin
- 2 elektrische Markisen
- Einbauküche der Fa. Nolte
- Sauna für Zwei
- Kammer für Waschmaschine
- eigenes kleines Balkonkraftwerk
- Außenwasserhahn
- optional Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox für 40.000,- Euro
- optional Bootsliegeplatz für 35.000,- Euro (ca. 8 x 3,50 x 1,80 m)

**CODE DU BIEN: 25068069WE43 - 12587 Berlin / Hirschgarten**

## Tout sur l'emplacement

Berlin-Hirschgarten verkörpert eine exklusive und zugleich naturnahe Wohnlage, die mit ihrer ruhigen Atmosphäre und der unmittelbaren Nähe zur Spree sowie zum idyllischen Müggelsee ein unvergleichliches Lebensgefühl vermittelt. Diese begehrte Adresse besticht durch eine vornehme Bevölkerungsstruktur, die von Wohlstand, Bildung und einem hohen Anspruch an Lebensqualität geprägt ist. Die hervorragende Infrastruktur mit erstklassigen Verkehrsanbindungen, einer exzellenten medizinischen Versorgung sowie renommierten Bildungseinrichtungen unterstreicht den Premiumcharakter dieses Standortes. Der Immobilienmarkt profitiert von einer stabilen Wertentwicklung, getragen von einer konstanten Nachfrage nach hochwertigen und zugleich grünen Refugien in der Metropole Berlin.

Die unmittelbare Umgebung bietet ein facettenreiches Angebot, das den gehobenen Lebensstil perfekt ergänzt. Für anspruchsvolle Genießer eröffnen sich exquisite Möglichkeiten der Gastronomie, darunter elegante Restaurants wie Evelin's Cafe & Restaurant und Veracruz, die in nur drei Gehminuten erreichbar sind, sowie stilvolle Bars wie das Eiche Casino, das in vier Minuten zu Fuß lockt. Kulinarische Vielfalt und ein gehobenes Ambiente schaffen hier den idealen Rahmen für gesellige Abende und exklusive Genussmomente. Die Nähe zu gepflegten Parks und Sportanlagen – teilweise bereits in zwei bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar – ermöglicht eine harmonische Verbindung von Erholung und Aktivität inmitten einer grünen Oase. Kulturinteressierte finden mit dem Jugendkulturzentrum ABC Rocks, das in acht Minuten zu Fuß erreichbar ist, ein inspirierendes Angebot für Veranstaltungen und kulturelle Begegnungen.

Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr garantiert eine mühelose Erreichbarkeit aller urbanen Highlights Berlins: So sind verschiedene Buslinien wie „Neuer Weg“ in nur zwei Gehminuten erreichbar, die Tramstation „Bellevuestraße“ liegt vier Minuten zu Fuß entfernt und der S-Bahnhof „Hirschgarten“ ist in etwa 13 Minuten bequem zu erreichen. Diese optimale Vernetzung ermöglicht diskrete Mobilität und unterstreicht die privilegierte Lage.

Für den anspruchsvollen Luxusliebhaber bietet Berlin-Hirschgarten somit eine unvergleichliche Symbiose aus diskreter Eleganz, naturnaher Ruhe und urbaner Lebensqualität. Hier findet sich ein Refugium, das höchsten Ansprüchen an Exklusivität, Kultur und Genuss gerecht wird – ein Ort, an dem Privatsphäre und stilvolles Wohnen in vollendeter Harmonie verschmelzen.

**CODE DU BIEN: 25068069WE43 - 12587 Berlin / Hirschgarten**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 73.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25068069WE43 - 12587 Berlin / Hirschgarten**

## Contact

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

**Ariane & Andreas Gräfenstein**

---

**Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000**

**E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)**

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

---

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