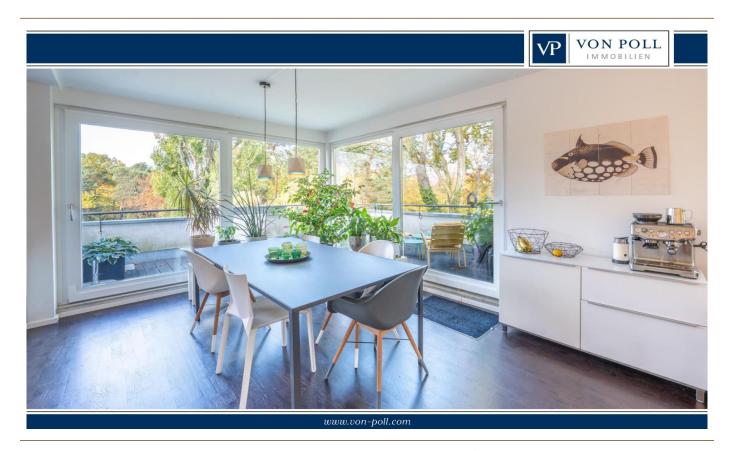


#### Berlin - Schmargendorf

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

??????? ???????: 25178022



???? ??????: 990.000 EUR • ????????? ca. 145,45 m<sup>2</sup> • ???????: 4.5



- ?? ??? ?????
- **?**????????
- ???????????????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????



?????????????	25178022
????????	ca. 145,45 m²
??????	2
???????	4.5
??????????????????????????????????????	3.5
????????	2
???? ??????????	1987
????? ??????????	1 x ??????? ????????

???? ??????	990.000 EUR
?????????	????????
????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2014
???????? ?????????	??????
??????	???????, ?????



## ?????????????????

????????? ?????????	????????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.02.2028
???? ?????????	?????

??????????????????????????????????????	VERBRAUCH
??????? ????????? ?????????	112.00 kWh/m²a
????????? ????????? ????????	D
???? ?????????? ??????????? ??????????	1989







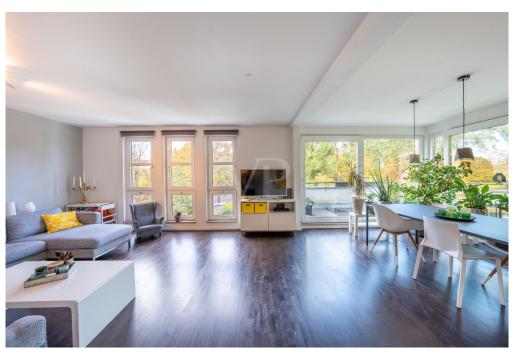
















































































### ??? ????? ????????

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 m² 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.



### ??????????? ??? ???????

2.399 m² Gemeinschaftsgrundstück

1036/10.000 Miteigentumsanteile

12-Parteien-Haus

145,45 m² 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).



??? ??? ??? ?????????

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.



## ????? ???????????

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.



## ?????????????????????

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

???? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com