

Berlin / Dahlem – Schmargendorf

## Platz am Wilden Eber: Stilvoll saniert, mit Tiefgaragenstellplatz

????????? ??????????: 25178025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 419.000 EUR • ??????????: ca. 69 m<sup>2</sup> • ?????????: 2

???????? ??????????: 25178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Schmargendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Schmargendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25178025	????? ???????	419.000 EUR
????????????	ca. 69 m²	????????????	???????
?????????	2	????????????	Käuferprovision
???????????? ???	1		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	1		beurkundeten
????? ?????????????	1973	????? ?????????????	Kaufpreises
?????? ?????????????	1 x ??????	????? ?????????????	2024
		?????????	???????
		????????????	
		????????	????????????????
			?????????, ?????????

???????? ??????????: 25178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Schmargendorf

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	182.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	24.07.2035	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1973

???????? ??????????: 25178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Schmargendorf

?? ????????



???????? ??????????: 25178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Schmargendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Schmargendorf

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Spandau**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

???????? ??????????: 25178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Schmargendorf

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

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung umfasst ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt in der ersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1973. Die Wohnung wurde 2024 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten, sanierten Zustand mit gehobener Ausstattung. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung und ermöglicht einen komfortablen Zugang ins Haus.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer sowie einen großzügigen Abstellraum. Die durchdachte Raumaufteilung macht das Objekt besonders ansprechend. Herzstück ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten, das durch den sonnigen Balkon ideal erweitert wird. Von hier aus genießen Sie den Blick ins Grüne und wohnen gleichzeitig angenehm zentral in Schmargendorf. Die moderne Nobilia-Einbauküche mit Hochglanzfronten und hochwertigen Elektrogeräten fügt sich stimmig ins Wohnkonzept ein. Sie bietet viel Arbeitsfläche sowie einen integrierten Frühstücksplatz – perfekt für alle, die gerne kochen.

Das separate Schlafzimmer bietet Ruhe und ausreichend Platz für ein großes Bett und weitere Möbel. Ein maßgefertigter Einbauschränk sorgt für zusätzlichen Stauraum und eine klare Organisation. Ergänzend steht ein weiterer Raum zur Nutzung als Abstellfläche oder für ähnlichen Bedarf zur Verfügung.

Das Badezimmer wurde im Zuge der Sanierung vollständig erneuert und überzeugt mit zeitgemäßem Design. Hochwertige Armaturen, eine komfortable Dusche und geschmackvolle Fliesen betonen den modernen Charakter. Hochwertige Bodenbeläge in der gesamten Wohnung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Praktische Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer bieten weitere Staumöglichkeiten und unterstützen die optimale Nutzung der Wohnfläche. Die Zentralheizung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Ein besonderes Plus ist der Tiefgaragenstellplatz, der eine sichere und bequeme Abstellmöglichkeit bietet und die Parkplatzsuche spürbar erleichtert.

Das Umfeld punktet mit einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte sowie diverse Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Singles, Paare und Berufspendler, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.



Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck vom Zustand und Wohnwert dieser Immobilie zu verschaffen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ??????????: 25178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Schmargendorf

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

- Heller, großzügiger Wohnbereich
- Schlafzimmer mit praktischem Einbauschränk
- Kammer, z. B. als begehbarem Kleiderschränk
- Moderne Nobilia Küche in Hochglanzoptik
- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer
- Herrlicher Sonnenbalkon
- Tiefgaragen Stellplatz

???????? ??????????: 25178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Schmargendorf

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

Die helle freundliche Wohnung befindet sich an der Grenze zwischen Berlin-Grunewald und Schmargendorf. In all den Jahrzehnten siedelten sich hier viele berühmte Bewohner an. Hierzu zählten Maler, Dichter, Schriftsteller, Schauspieler, Komponisten, Großindustrielle und auch Generäle. Der nah gelegene Grunewald selbst ist eine Oase für Spaziergänger, Radfahrer und auch Hunde zugleich. Wunderbar kann man sich auch an den kleinen Grunewaldseen erholen und vergisst fasst, dass man sich in der Hauptstadtmetropole Berlin befindet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig am beliebten Roseneck zu erreichen. Weitere Möglichkeiten sind in der Breiten Straße in Schmargendorf vorhanden. Die Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Flughäfen und der Autobahn sind als optimal zu bezeichnen. Mehrere Buslinien halten in unmittelbarer Nähe am Roseneck und die Nachtlinie N10 ist sorgt für eine durchgehende Verbindung.

???????? ??????????: 25178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Schmargendorf

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

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

???????? ??????????: 25178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Schmargendorf

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

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0

E-Mail: [spandau@von-poll.com](mailto:spandau@von-poll.com)

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

---

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