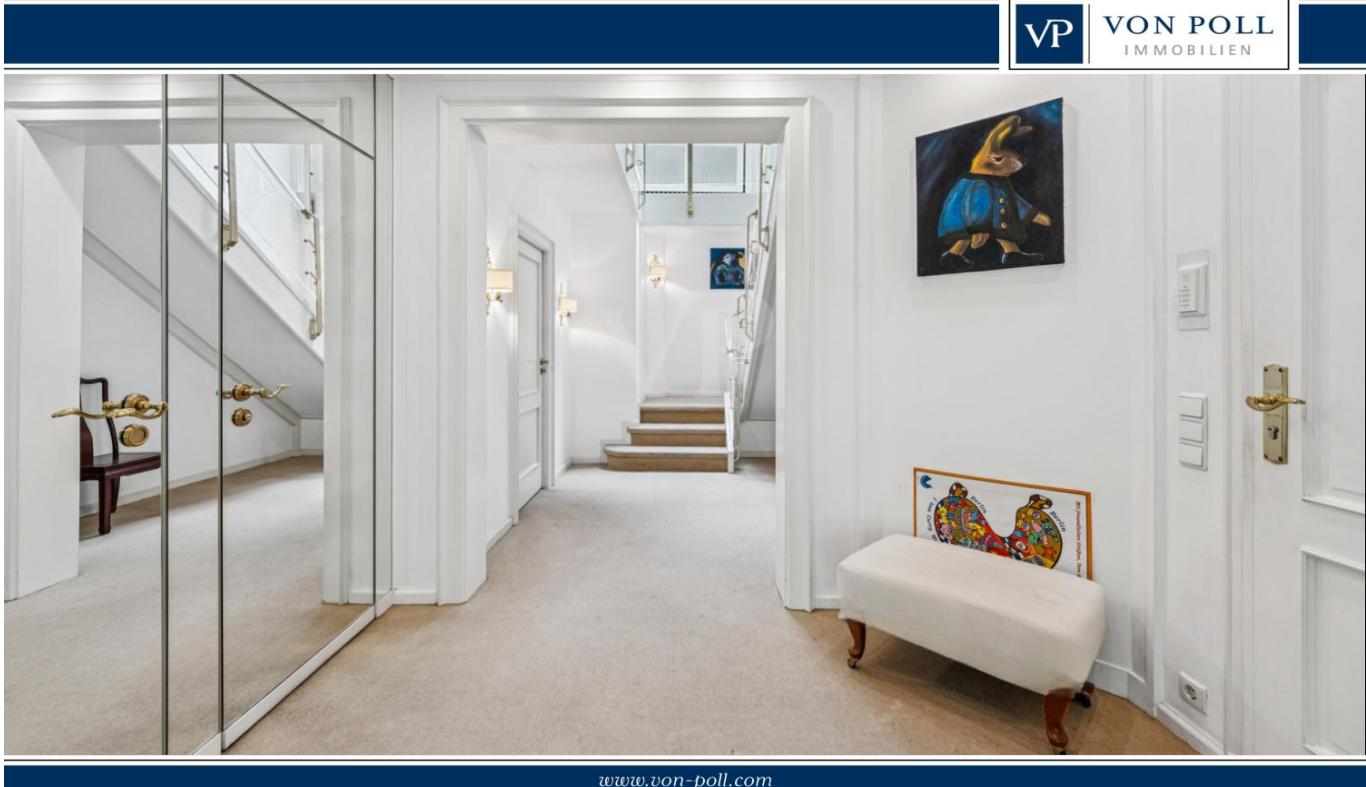


Berlin – Schmargendorf

Stílusos maisonette délnyugati fekvésű terasszal – 240 m² lakó- és hasznos tér 5202 €/m²-ért

VP azonosító: 25178014



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 151,59 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Áttekintés

VP azonosító	25178014
Hasznos lakótér	ca. 151,59 m ²
Emelet	2
Szobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1983
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs

Vételár	1.250.000 EUR
Lakás	Penthouse
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 88 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	183.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.06.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



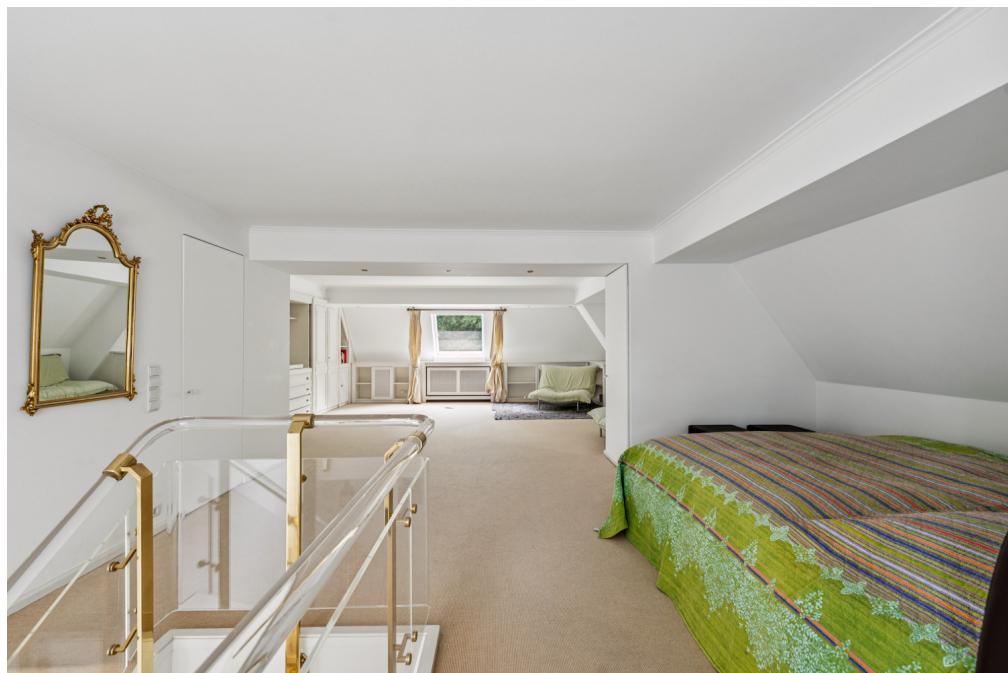
VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



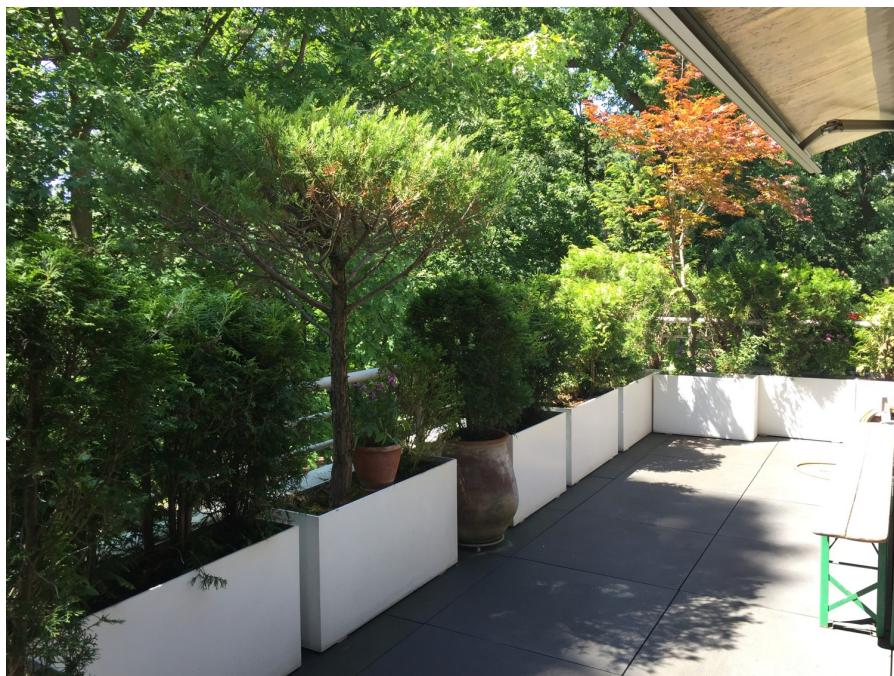
VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



Shop Berlin Grunewald | Karlsbader Straße 18 | 14193 Berlin | grunewald@von-poll.com



VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Az ingatlan



IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenziert | Baufinanzierungspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienberatung (IHK)

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 Lichtenfelde | Lankwitz
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR BIETEN IHNEN:

BUDGET-CHECK:
• Bonitätsbescheinigung
• Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:
• rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
• Eigenkapitaloptimierung
• Fördermittelcheck
• Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   COMMERZBANK   

www.vp-finance.de

VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Az elso benyomás

Berlin egyik legkeresettebb lakóövezetében – a hagyományos és lombos Schmargendorf negyedben – ez az exkluzív penthouse lakás stílusos menedéket kínál az igényes vásárlók számára. A tágas, körülbelül 152 négyzetméteres lakótér, a kiváló minőségu kivitelezés és az átgondolt alaprajz ritka lehetőséget kínál ebben a kiváló helyen. Az ingatlan különleges hangulata már belépéskor felismerhető: világos szobák, klasszikus elegancia és nyitott területű hangulat jellemzi az egész életstílust. A központi nappali és étkező nagy ablakaival fénnyel árasztja el és hívogató – kellemes hely a kellemes estékre, a pihentető órákra és az élet élvezetére. Innen juthatunk ki a csodálatos délnyugati fekvésű teraszra, ahonnan kilátás nyílik a környező zöldre – a nyugalom oázisa a város szívében. A lakás két kényelmes hálószobával rendelkezik, amelyek boséges teret kínálnak a személyre szabáshoz, valamint két ízlésesen berendezett, modern fürdoszobával. Építészeti fénypont a felső szinten található stúdió, amely egy elegáns, világos színu, akrillépcsos tömör kolépcson keresztül közelíthető meg – egy sokoldalú tér egyedi hangulattal. Akár stúdióként, otthoni irodaként, akár kreatív pillanatok elvonulásaként – az egyéni életstílusok itt megvalósíthatók. Az 1983-ban épült ingatlan kiváló állapotban van, és egy tágas, gyönyörűen parkosított kert veszi körül. Két mélygarázshely nemcsak kényelmes parkolást kínál, hanem kiemeli a lakás magas színvonalát is. A mélygarázs nagyon tágas, és lehetővé teszi egy elektromos jármű töltoállomás jövöbeni telepítését. A lakáshoz egy nagy, privát pince is tartozik, amely további tárolóhelyet biztosít. Egy közös mosókonyha is rendelkezésre áll, ami tovább fokozza az ingatlan jól megtervezett szolgáltatásait. Jelenleg az épület összes terasza átfogó felújításon esik át; a munkálatok várhatóan körülbelül négy héten belül befejeződnek. A környéket a nyugalom, a biztonság és a stílusos lakókörnyezet jellemzi – harmonikus összbenyomás, amely ugyanolyan lenyugöző, mint egy exkluzív elsodolgozott lakóhely vagy egy elegáns második otthon. Röviden: Ez a kivételes penthouse ötvözi a tágasságot, a fényt és a legmagasabb életminőséget Berlin egyik legkeresettebb helyén. Tapasztalja meg személyesen az ingatlan egyedi varázsát – örömmel mutatjuk be Önnek ezt az egyedülálló otthont.

VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Részletes felszereltség

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 Wohlfühlcharakter 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

VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com