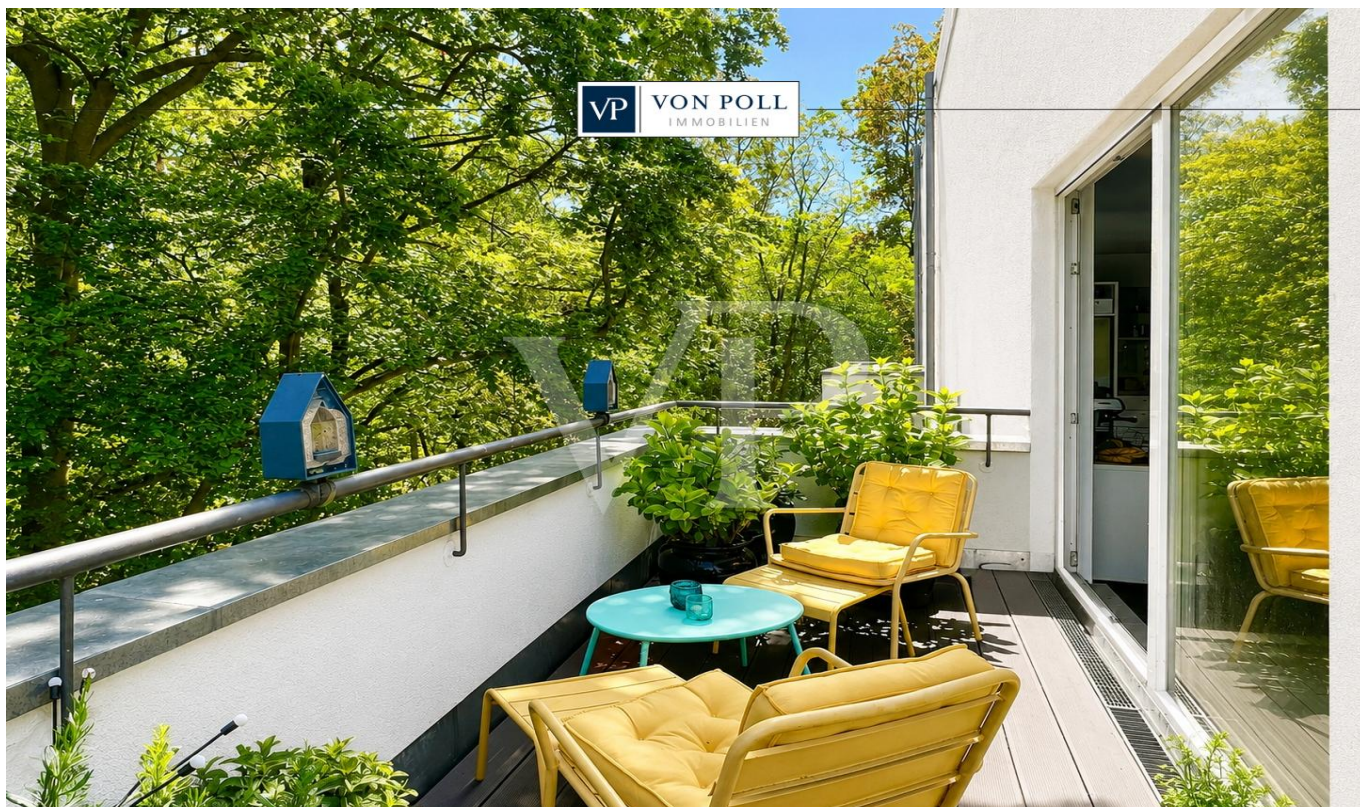


Berlin - Schmargendorf

## Tágas, 4,5 szobás penthouse maisonette apartman három terasszal, közvetlenül a Messelpark mellett

VP azonosító: 25178022



VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145,45 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5

**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25178022                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 145,45 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 2                         |
| Szobák                | 4.5                       |
| Hálósobák             | 3.5                       |
| Fürdoszobák           | 2                         |
| Építés éve            | 1987                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs            |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 890.000 EUR                                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2014                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös<br>használat                                                  |

**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 19.02.2028 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 112.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1989                |

**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Az ingatlan



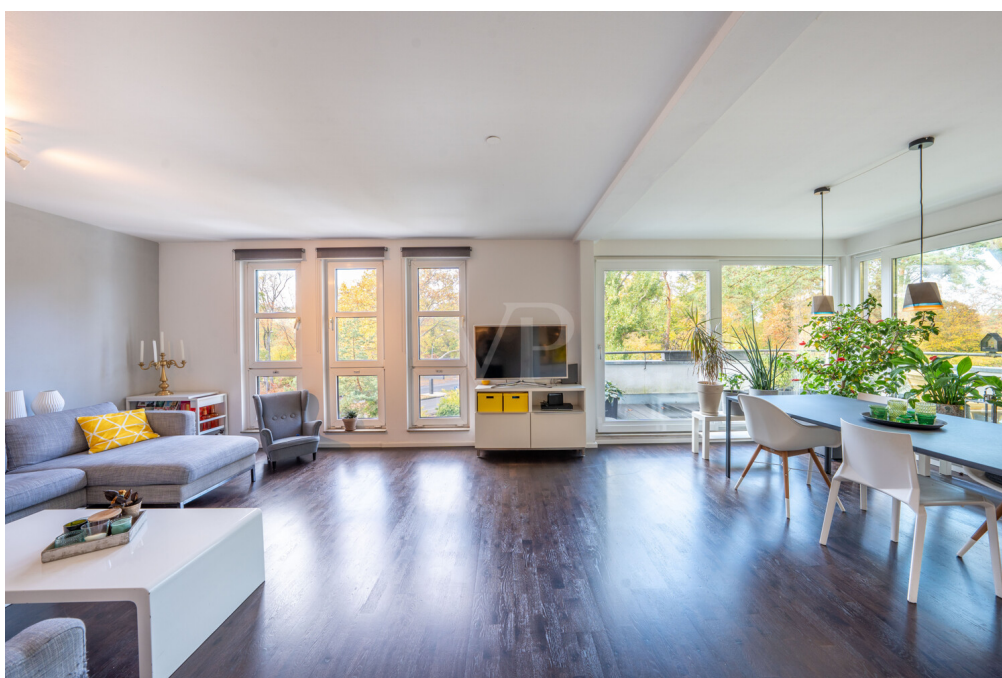
**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Az ingatlan



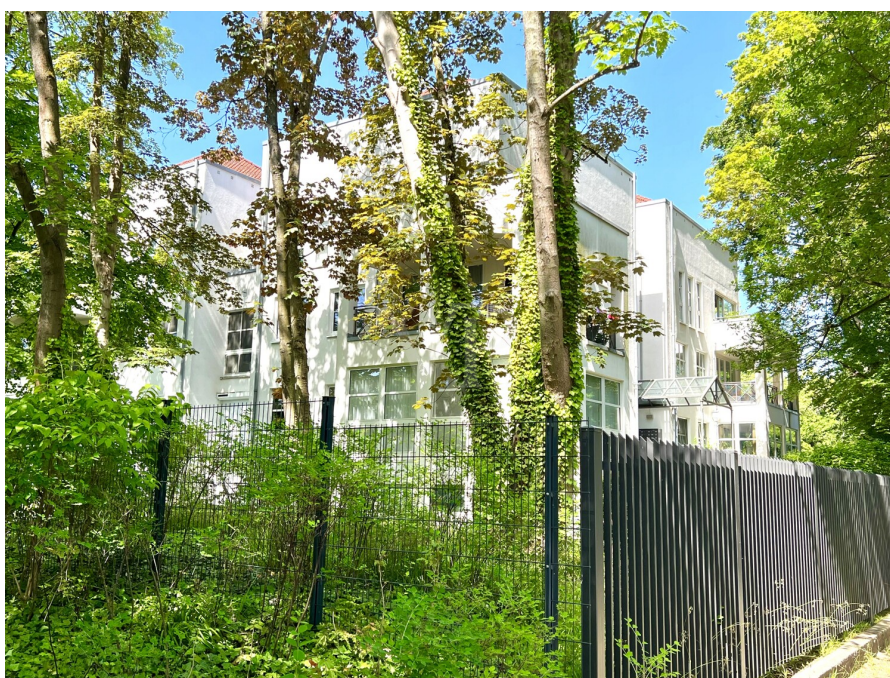
**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Az ingatlan



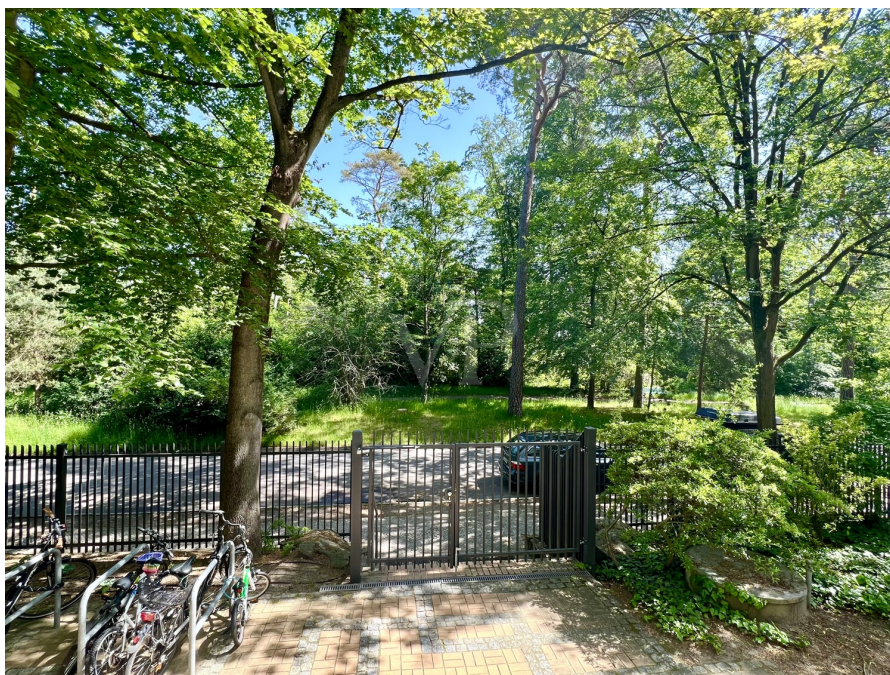
**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Az ingatlan



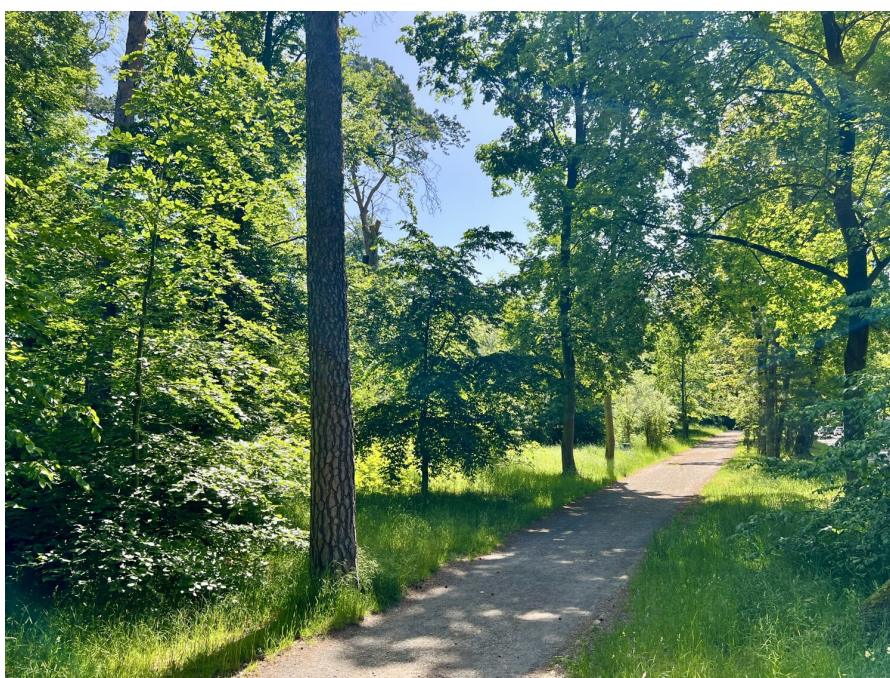
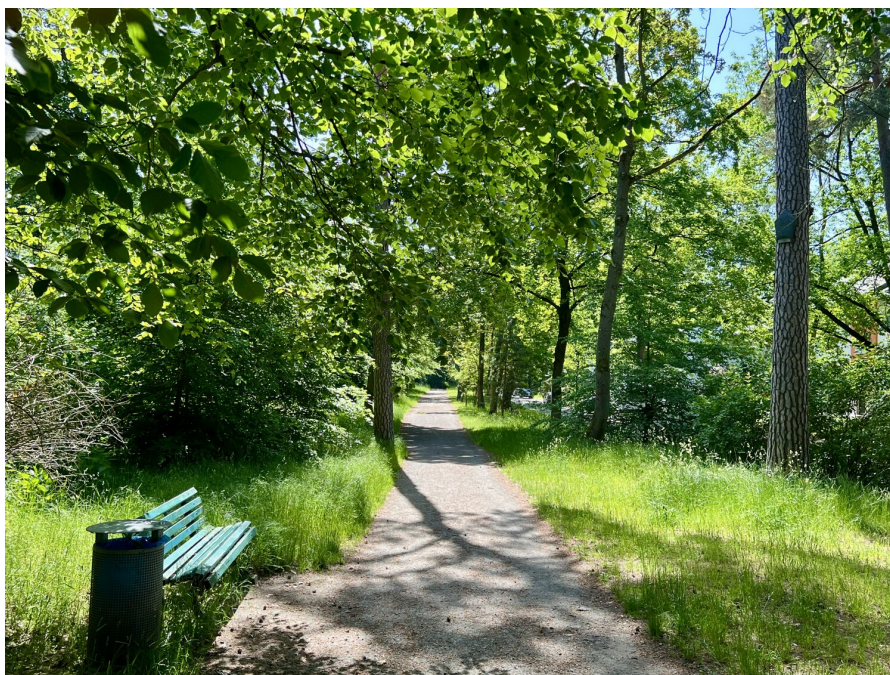
**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Az ingatlan

**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)

VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Az ingatlan



# 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 azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Az első benyomás

Berlin-Schmargendorf keresett, lombos helyén – a Grunewald-erde közelében, nem messze Rosenecktol, közvetlenül az idilli Messelpark mellett – várja Önt ez a kivételes penthouse maisonette apartman, amely körülbelül 145,45 m<sup>2</sup> lakóteret kínál két szinten. Egy jól karbantartott lakóház második és legfelső emeletén található a lakás, amely tágasságával, természetes fényével és modern lakókörnyezetével nyugtázi le. Különös vonzeró a három terasz: két nagyméretű tetoterasz, ahonnan lenyugózo kilátás nyílik a fák koronájára, és egy kisebb terasz az egyik hálószobából, amely napsütéses szabadterei kikapcsolódást kínál a nap bármely szakában. Az átgondoltan megtervezett alaprajz összesen 4,5 szobát foglal magában, köztük egy tágas nappalit és étkezőt amerikai konyhával, három hálószobát és egy további félszobát, amely ideális dolgozószobaként vagy vendégszobaként. Két ízlésesen berendezett fürdőszoba – mindkét szinten egy – tovább fokozza a magas szintű kényelmet. Egy praktikus tárolóhelyiség teszi teljessé az ajánlatot. A lakáshoz tartozik egy parkolóhely az épület mélygarázsában, valamint egy tágas, ablakos pincehelyiség, amely sokféleképpen használható. Kiváló elhelyezkedése Schmargendorf, Grunewald és Dahlem között, a Messelpark közelsége, valamint a magas színvonalú lakóövezet ideális otthonná teszi ezt az ingatlant az igényes városlakók számára, akik értékelik a tágas teret, a természetes fényt és a magas életszínvonalat. Örömmel mutatjuk meg Önnek ezt a vonzó lakást egy privát megtekintés keretében.

**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## **Részletes felszereltség**

**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).**

**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## **További információ / adatok**

**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.**

**VP azonosító: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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