

Berlin – Schmargendorf

## Elegante maisonette con terrazza esposta a sud-ovest – 240 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e utilizzabile per € 5202/m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25178014



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151,59 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25178014
Superficie netta	ca. 151,59 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 88 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	183.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.06.2028	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0





Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

## La proprietà



IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelscheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf**

## Una prima impressione

In una delle zone residenziali più ambite di Berlino, il tradizionale e verdeggiante quartiere di Schmargendorf, questo esclusivo attico si presenta come un rifugio elegante per acquirenti esigenti. L'ampia superficie abitabile di circa 152 metri quadrati, le finiture di alta qualità e una planimetria ben studiata rendono questo appartamento una rara opportunità in una posizione privilegiata. L'atmosfera speciale di questa proprietà è immediatamente evidente entrando: ambienti luminosi, eleganza classica e un'atmosfera open space caratterizzano l'intero concetto abitativo. La zona giorno e pranzo centrale, con le sue ampie finestre, è inondata di luce e invitante: un luogo ideale per serate conviviali, momenti di relax e momenti di piacere. Da qui si accede alla magnifica terrazza esposta a sud-ovest con vista sul verde circostante: un'oasi di tranquillità nel cuore della città. L'appartamento dispone di due comode camere da letto, che offrono ampio spazio per la personalizzazione, nonché di due bagni arredati con gusto e conformi agli standard moderni. Un punto di forza architettonico è lo studio al piano superiore, accessibile tramite un'elegante scala in pietra chiara con gradini in acrilico: uno spazio versatile dal fascino unico. Che si tratti di studio, ufficio o rifugio per momenti creativi, qui i sogni abitativi individuali possono essere realizzati. Costruita nel 1983, la proprietà è in ottime condizioni ed è immersa in un ampio giardino splendidamente curato. Due posti auto sotterranei non solo offrono un comodo parcheggio, ma sottolineano anche gli elevati standard di questo appartamento. Il garage sotterraneo è molto spazioso e consente la futura installazione di una stazione di ricarica per veicoli elettrici. L'appartamento dispone inoltre di un'ampia cantina privata, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. È inoltre disponibile una lavanderia in comune, che arricchisce ulteriormente i comfort ben progettati di questa proprietà. Attualmente, tutte le terrazze dell'edificio sono in fase di ampia ristrutturazione; il completamento dei lavori è previsto in circa quattro settimane. Il quartiere è caratterizzato da tranquillità, sicurezza e un ambiente abitativo elegante: un'impressione generale armoniosa, ideale sia come esclusiva residenza principale che come elegante seconda casa. In breve: questo eccezionale attico coniuga spaziosità, luminosità e la massima qualità della vita in una delle zone più ambite di Berlino. Scoprite di persona il fascino unico di questa proprietà: non vediamo l'ora di presentarvi personalmente questa casa unica nel suo genere.

Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

## Dettagli dei servizi

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 Wohlgefühlcharakter und Zugang zu der ca. 52 m<sup>2</sup> 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



**Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 183.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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