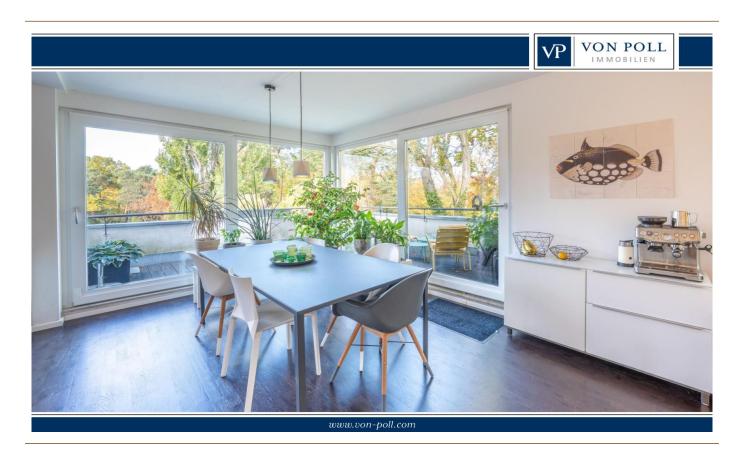


Berlin - Schmargendorf

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

Codice oggetto: 25178022



PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145,45 m² • VANI: 4.5



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



A colpo d'occhio

Codice oggetto	25178022
Superficie netta	ca. 145,45 m²
Piano	2
Vani	4.5
Camere da letto	3.5
Bagni	2
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	990.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune



Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	19.02.2028
Fonte di alimentazione	Gas

energetica	prestazione energetica
Consumo finale di energia	112.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989







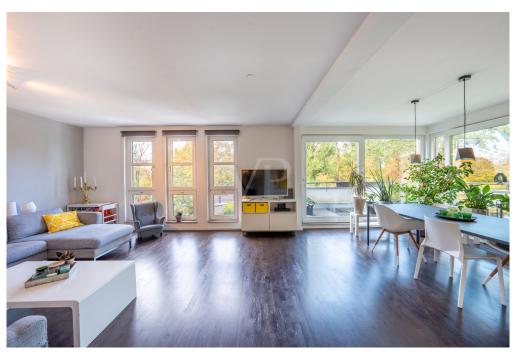
















































































Una prima impressione

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.



Dettagli dei servizi

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).



Tutto sulla posizione

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.



Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com