

Berlin - Schmargendorf

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

Número da propriedade: 25178022



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

PREÇO DE COMPRA: 990.000 EUR • ÁREA: ca. 145,45 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5

**Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25178022	Preço de compra	990.000 EUR
Área	ca. 145,45 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Modernização / Reciclagem	2014
Quartos	4.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3.5	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado
Casas de banho	2		
Ano de construção	1987		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

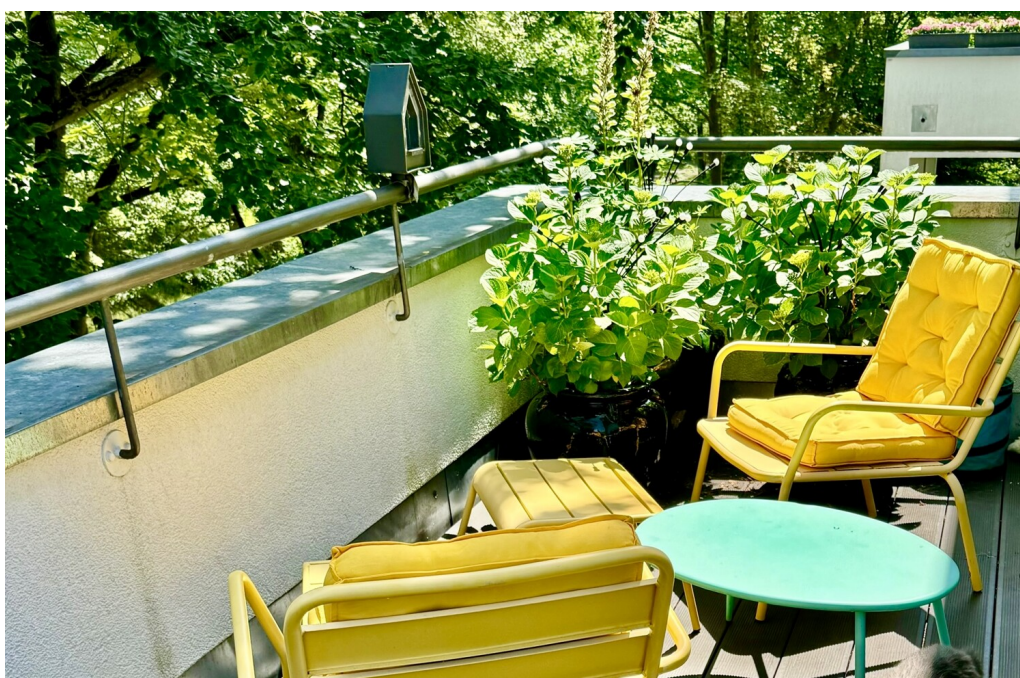
Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.02.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

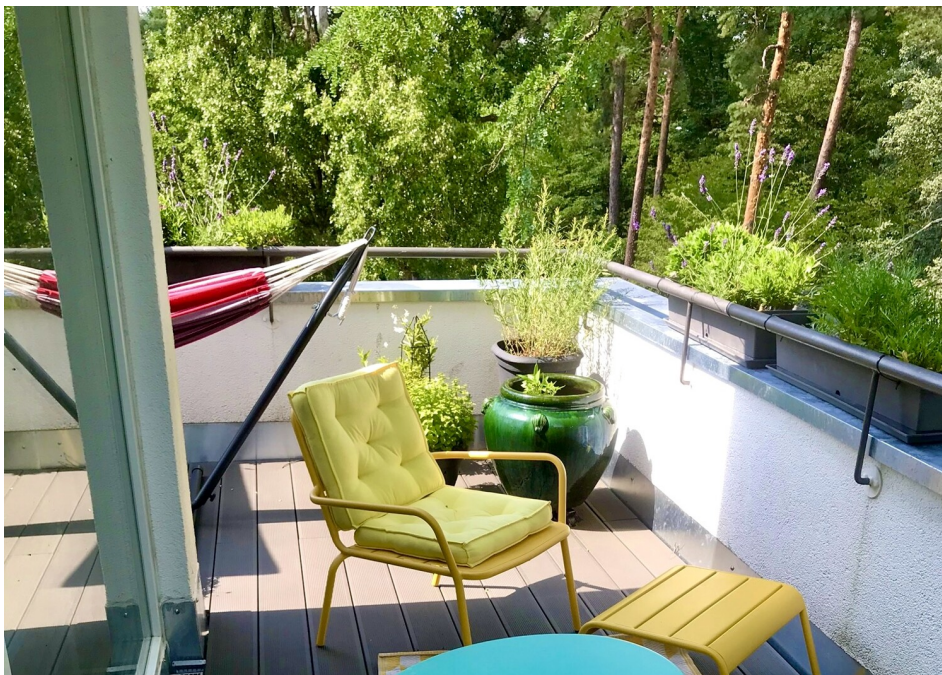
Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## O imóvel



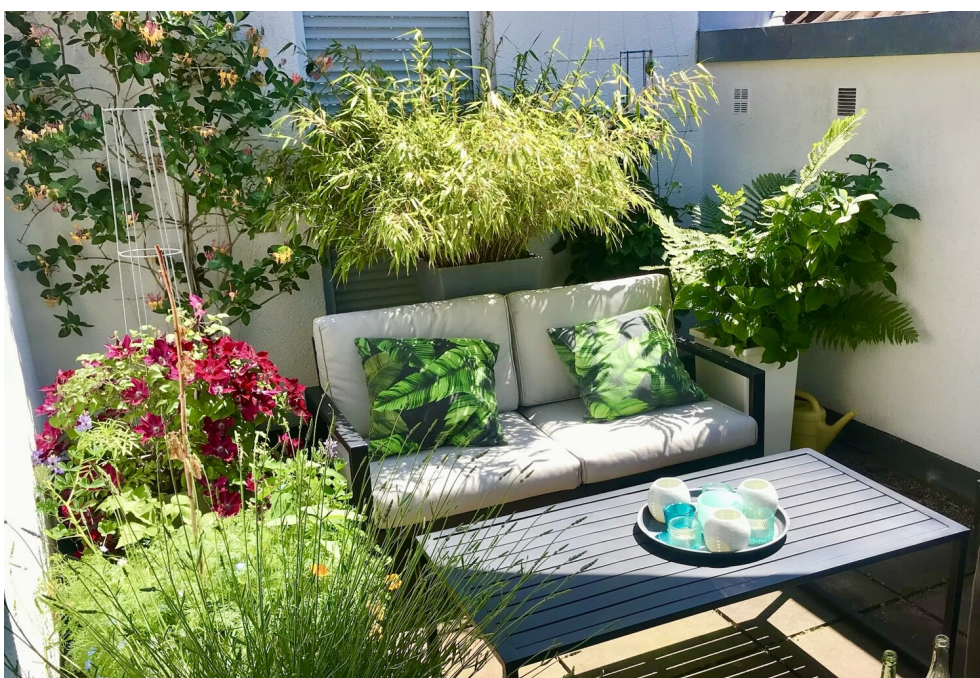
Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## O imóvel



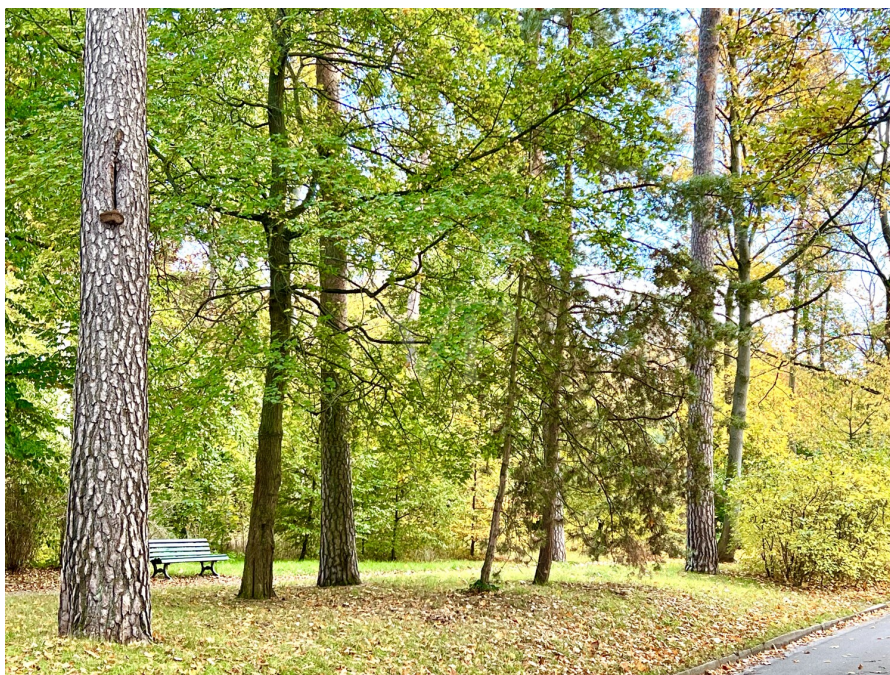
Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## O imóvel



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

2025

Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## O imóvel

**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)

Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## O imóvel



**VP VON POLL**  
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gespielter Sachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (990)

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
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



**Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## Uma primeira impressão

In beehrter, 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 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## **Detalhes do equipamento**

**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).**

**Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## **Outras informações**

**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.**

**Número da propriedade: 25178022 - 14195 Berlin - Schmargendorf**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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