

Berlin – Schmargendorf

Stilvolle Maisonette mit Südwest-Terrasse – 240 m² Wohn- und Nutzfläche für 5202 €/m²

???????? ?????: 25178014



www.von-poll.com

???? ?????: 1.250.000 EUR • ?????: ca. 151,59 m² • ?????: 3

???????? ??????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25178014	???? ?????	1.250.000 EUR
????????	ca. 151,59 m ²	????????	??????
??????	2	????????	Käuferprovision
??????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
???? ?????????	1983		beurkundeten
????? ?????????	2 x ??????	??????	Kaufpreises
	????????	??????	??????
		????????	
		????????????????	ca. 88 m ²
		?????	
		??????	???????, ?????,
			????????????
			???????

???????? ?????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	183.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	05.06.2028	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1983

???????? ?????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?? ????????



???????? ??????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



???????? ?????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?? ???????



???????? ??: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?? ???????



???????? ?????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?? ????????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



???????? ??????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?? ????????



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
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
- Fördermittelfcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

www.vp-finance.de

??????? ?????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

??? ?????? ?????????

In einer der begehrtesten Wohngegenden Berlins – dem traditionsreichen und grünen Schmargendorf – präsentiert sich dieses exklusive Penthouse als stilvoller Rückzugsort für anspruchsvolle Käufer. Die großzügige Wohnfläche von ca. 152m², die hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung machen diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit in Bestlage.

Bereits beim Betreten offenbart sich die besondere Atmosphäre dieser Immobilie: Helle Räume, klassische Eleganz und ein offenes Raumgefühl prägen das gesamte Wohnkonzept. Der zentrale Wohn- und Essbereich mit seinen großen Fensterflächen ist lichtdurchflutet und einladend – ein Ort für gesellige Abende, entspannte Stunden und genussvolles Wohnen. Von hier aus gelangen Sie auf die herrliche nach Südwesten ausgerichtete Terrasse mit Blick ins Grüne – eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

Die Wohnung verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer, die viel Raum für persönliche Gestaltung bieten, sowie zwei geschmackvoll ausgestattete Bäder, die modernen Ansprüchen gerecht werden.

Ein architektonisches Highlight ist das über eine elegante, helle Massivsteintreppe mit Acrylaufgang erreichbare Studio im oberen Bereich – ein vielseitig nutzbarer Raum mit besonderem Flair. Ob als Atelier, Homeoffice oder Rückzugsort für kreative Momente – hier lassen sich individuelle Wohnträume verwirklichen.

Die im Jahr 1983 erbaute Immobilie befindet sich in einem ausgezeichnet gepflegten Zustand und liegt eingebettet in eine weitläufige, liebevoll gestaltete Gartenanlage. Zwei Tiefgaragenstellplätze bieten nicht nur komfortables Parken, sondern unterstreichen auch den gehobenen Anspruch dieser Wohnung. Die Tiefgarage ist insgesamt sehr geräumig angelegt und ermöglicht auch perspektivisch die Nachrüstung einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge.

Zudem verfügt die Wohnung über einen großen, abgeschlossenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche steht ebenfalls zur Verfügung und ergänzt das durchdachte Komfortangebot der Immobilie.

Derzeit werden alle Terrassen des Hauses umfassend saniert; die Arbeiten sollen voraussichtlich in etwa vier Wochen abgeschlossen sein

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch Ruhe, Sicherheit und ein stilvolles Wohnumfeld aus – ein harmonisches Gesamtbild, das sowohl als exklusiver Erstwohnsitz als auch als elegantes Zweitdomizil überzeugt.

Fazit:

Dieses außergewöhnliche Penthouse vereint Großzügigkeit, Helligkeit und höchste Wohnqualität in einer der gefragtesten Lagen Berlins. Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Ausstrahlung dieser Immobilie – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Zuhause persönlich vorzustellen.

??????? ?????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

???????????????? ???? ?????????

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 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

???????? ??????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?????? ?????????????

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 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.

???????? ??????????: 25178014 - 14195 Berlin – Schmargendorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

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

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com