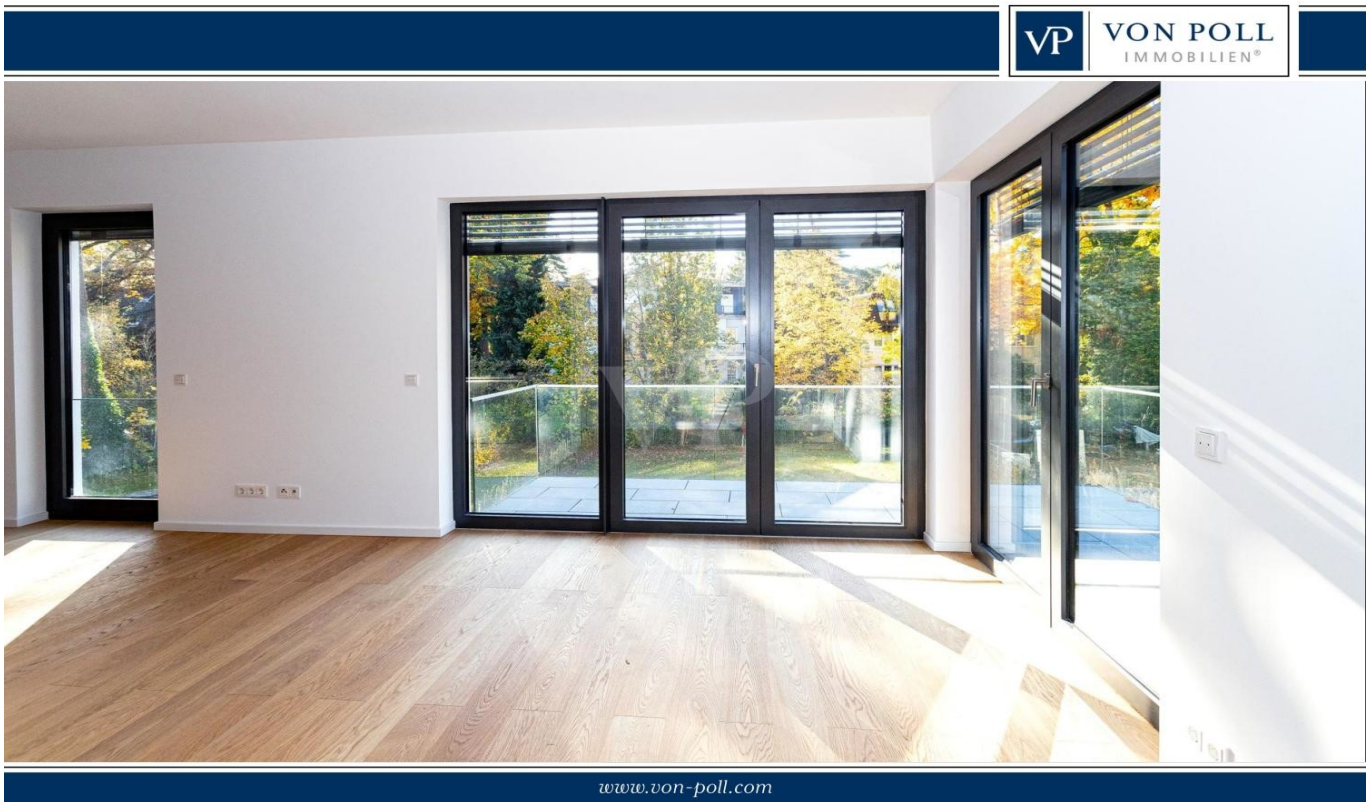
Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Luxus - Erstbezug! Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Lift in ruhiger Top-Lage nahe Schlachtensee

Objektnummer: 24213029



MIETPREIS: 2.599 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 83,84 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Auf einen Blick

Objektnummer	24213029
Wohnfläche	ca. 83,84 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 220 EUR (Miete)

Mietpreis	2.599 EUR
Nebenkosten	252 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	31.10.2034
Befeuerung	Erdwärme

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	17.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

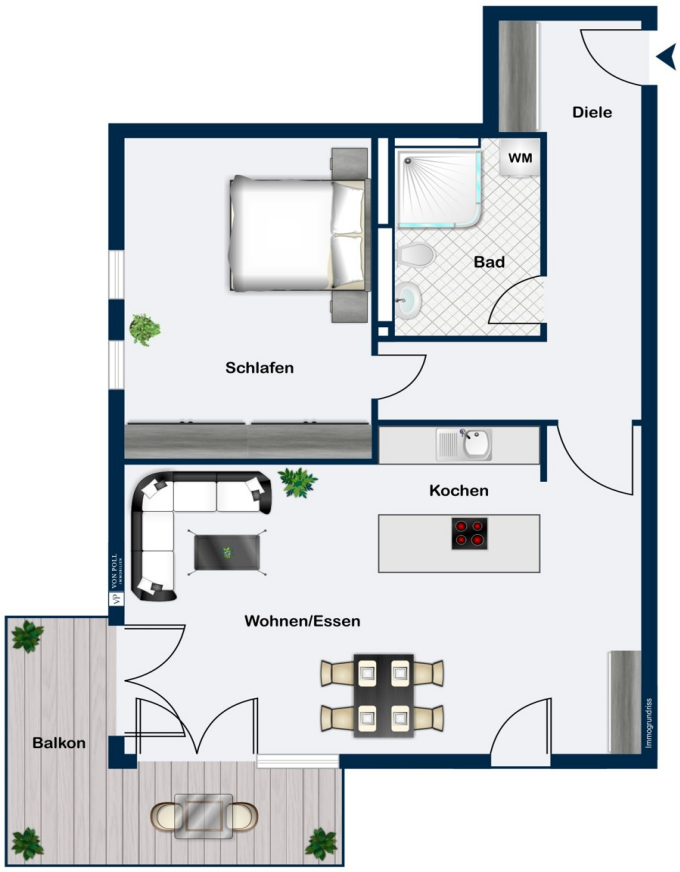
Die Immobilie

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Ein erster Eindruck

Erstbezug in Top-Lage von Schlachtensee - einem der beliebtesten und repräsentativsten Stadtteile Berlins mit perfekter Anbindung an die herrlichen Seen und den Grunewald: Architektonisch äußerst ansprechendes 8-Parteien-Haus auf wunderschönem 1845 m² großen, sonnenverwöhnten Grundstück sucht nette Mieter! Die lichtdurchflutete Wohnung liegt in der 1. Etage des Hauses, in einer hübschen, von Bäumen gesäumten Wohnstraße im Herzen von Schlachtensee, nur wenige Schritte entfernt von Geschäften, Cafés, Restaurants - und ganz nah am See. Die 83,84 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen großzügigen Eingangsbereich, 2 Zimmer, ein Bad mit Dusche und einen großen Balkon mit Südwest-Ausrichtung und Blick in den Garten. Schon beim Betreten des Eingangsbereichs fallen die Großzügigkeit der Wohnung und die hochwertige Ausstattung sofort ins Auge. Hohe Decken, gespachtelte Wände, bodentiefe Fenster mit elektrischen, stufenlosen Sonnenjalousien, feinste Eichenholzdielen und edles Feinsteinzeug im Bad sowie modernste Technik erwarten Sie. Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen. Das Herzstück der Wohnung ist das etwa 45 m² große Wohn-/Esszimmer mit integrierter offener Küche und angrenzendem Südwest-Balkon. Die umfassend ausgestattete Küche aus der Collection B von Musterring verfügt über eine hochwertige Quarzsteinarbeitsplatte und Küchengeräte von Bosch. Das Schlafzimmer ist etwa 18,5 m² groß. Zu dieser Wohnung gehört ein etwa 4,40 m² großer Kellerverschlag. Ein Personenaufzug ermöglicht das stufenlose Erreichen der Gebäudeetagen und der Tiefgarage. Die Tiefgarage des Gebäudes bietet einen sicheren Platz für eines oder mehrere Ihrer Fahrzeuge. Ein Stellplatz kann für 220 € / Monat gemietet werden. Das Gebäude wird über eine moderne Erdwärmepumpe beheizt.

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Ausstattung und Details

- 83,84 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Eingangsbereich/Garderobe (8,45 m²)
- Wohn-/Essbereich mit offener Küche (44.93 m²)
- Schlafzimmer (18,54 m²)
- Bad mit Dusche (6,19 m²)
- Deckenhöhe 2,80 m
- Balkon mit Südwest-Ausrichtung (11,46 m²)
- Kellerverschlag (4,40 m²)
- 1.845 m² Gesamtgrundstück
- insgesamt 8 Wohneinheiten
- Gebäude fertiggestellt in 2024
- Tiefgarage mit 11 Plätzen
- Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 220 € / Monat gemietet werden
- Personenaufzug
- Beheizung und Warmwasser über Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Bodenbeläge: Eichendielen in den Wohnräumen, Feinsteinzeug (Großformat) im Bad
- Bodentiefe Aluminum-Fenster (Schüco AWS 75, 3-fache Verglasung) mit hochwertigen, elektrisch und stufenlos zu betreibenden Sonnenjalousien der Fa. WAREMA.
- Küche (anthrazit) von Musterring Collection B mit Quarzsteinarbeitsplatte, Küchengeräte von BOSCH, Ceranfeld von BORA

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Alles zum Standort

Das attraktive Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen, von Bäumen gesäumten, repräsentativen Wohnstraße im gemütlichen Zentrum von Schlachtensee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende. Verschiedene kleine und größere Geschäfte, Restaurants, Cafés und der kleine Marktplatz befinden sich fußläufig "direkt um die Ecke". Auch der S-Bahnhof Schlachtensee (S1) ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor. Den Mexikoplatz, einen der schönsten Plätze Berlins, erreichen Sie nach einem Spaziergang durch die hübschen Wohnstraßen des Viertels. Dort finden Sie weitere kleine Läden, Cafés, Restaurants und den sehenswerten Jugendstil-Bahnhof der Linie S 1. Der nahe gelegene Grunewald und die Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee - nur ein paar Gehminuten entfernt - ist sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer kann man in dem klaren Wasser sehr schön baden; der See hat Trinkwasserqualität. Der große Wannsee bietet neben dem bekannten Strandbad Wannsee vielfältige Wassersportmöglichkeiten. Die Johannes-Tews-Grundschule und das renommierte Werner-von-Siemens-Gymnasium sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Für die kleineren Kinder gibt es mehrere Kindergärten in der Nähe. Als ideal ist die Gesundheitsversorgung vor Ort zu bezeichnen: Ein modernes Ärztehaus mit Praxen diverser Fachrichtungen ist nur wenige Schritte entfernt. Mehrere Physiotherapie-Praxen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Das St. Hubertus-Krankenhaus ist nur etwa 800 m entfernt. Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Der Flughafen Berlin-Brandenburg erreichen Sie mit dem Auto nach etwa 40 Minuten.

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24213029 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com