

Berlin – Nikolassee

Elegantes Design trifft auf exklusive Lage: Modernes Traumhaus in Nikolassee

Property ID: 25213010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 4.550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 445 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.211 m²

Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

At a glance

Property ID	25213010
Living Space	ca. 445 m²
Rooms	10
Bathrooms	5
Year of construction	2013
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	4.550.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.08.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	83.52 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



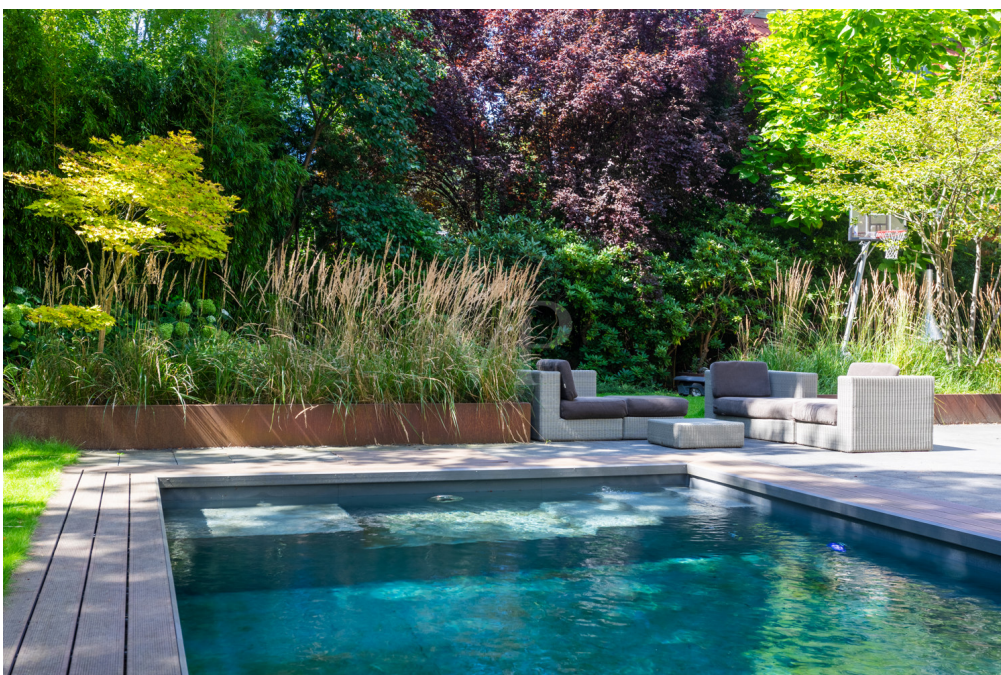
Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

A first impression

Entdecken Sie dieses außergewöhnliche Architektenhaus – ein modernes Traumdomizil, das keine Wünsche offenlässt! Mit rund 445 m² Wohnfläche bietet dieses einzigartige Zuhause höchsten Komfort und stilvolles Design, das durch Glas und Sichtbeton geprägt ist. Stellen Sie sich vor, wie Sie in einem lichtdurchfluteten, großzügigen Raum mit offener Wohnküche und mehreren Aufenthaltsbereichen entspannen oder Gäste zu unvergesslichen Abenden einladen. Das elegante Entrée mit Glasfront und freitragender Treppe begrüßt Sie bereits beim Eintreten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die beeindruckende Terrasse, die in mehrere Zonen unterteilt ist – perfekt für gesellige Stunden im Freien. Der separate Gästetrakt mit Schlafzimmer, Bad und eigenem Balkon bietet Privatsphäre für Besucher oder Familienmitglieder. Das Obergeschoss ist ideal für Familien: Vier Schlafzimmer, zwei Bäder und ein großzügiger Aufenthaltsbereich schaffen Raum für alle Bedürfnisse. Das Dachgeschoss mit Arbeitszimmer, großem Schlafzimmer, Ankleide, Bad en Suite, umlaufender Terrasse und luxuriöser Sauna lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Der wunderschön gestaltete Garten mit Naturpool, Biofilteranlage und schattiger Terrasse im Südteil des 1.211 m² großen Grundstücks lädt zum Verweilen ein. Hier können Sie die Natur genießen und die Seele baumeln lassen. Das Haus ist größtenteils unterkellert und bietet zusätzlichen Raum im Souterrain: Gästebereich, Weinkeller, Vorratsräume, Pooltechnik und moderne Gasheizung – alles auf höchstem Niveau. Die Doppelgarage mit Platz für zwei Autos und Fahrräder rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab. Haben Sie Interesse an diesem exklusiven Zuhause? Dann freuen wir uns sehr auf Ihre Kontaktaufnahme – lassen Sie sich dieses einzigartige Angebot nicht entgehen!

Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

Details of amenities

- Smarthome
- Fußbodenheizung
- Fliesen
- Sichtbeton
- Aluminium Glasfronten mit Schiebeelementen
- Aluminium-Beschattungssystem
- Großzügige offene Wohnküche
- Kamin (beidseitig nutzbar)
- Arbeitsbereich im 1. Obergeschoss
- Hochwertige Einbauschränke
- Sauna
- Weinkeller
- Diverse Terrassen
- Pool mit Biofilteranlage (optional beheizbar)
- Doppelgarage
- Alarmanlage

Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

All about the location

Das Haus befindet sich perfekt eingebettet im Ortsteil Nikolassee in unmittelbarer Nähe zur Rehwiese. Zentrale Punkte sind der Hohenzollernplatz am Bahnhof Nikolassee, die Einkaufszeile in der Breisgauer Straße in Schlachtensee und der Mexikoplatz. Der nahe gelegene Grunewald sowie Schlachtensee und Wannsee bieten einen hohen Erholungswert. Die Johannes-Tews-Grundschule und das Werner-von-Siemens-Gymnasium sind zu Fuß bequem zu erreichen. Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen. Der S-Bahnhof Nikolassee bildet den Schnittpunkt zweier S-Bahnlinien: S1: Wannsee – Berlin (Ost) und S 7: Potsdam – Berlin (West). Wichtigste Magistrale ist die Spanische Allee, die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit in die City-West Entlang der Spanischen Allee, der Potsdamer Chaussee und zwischen den S-Bahnhöfen Nikolassee, Schlachtensee und Mexikoplatz fahren Busse (112, 118, 211). Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn in ca. einer halben Stunde erreichbar.

Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 83.52 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

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

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com