

Berlin – Nikolassee

Charmantes, sanierungsbedürftiges Reihenendhaus mit großem Garten in netter Schlachtensee-Lage

Property ID: 25213013



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 553.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96,2 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 446 m²

Property ID: 25213013 - 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: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

At a glance

Property ID	25213013
Living Space	ca. 96,2 m ²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1964
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	553.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Usable Space	ca. 25 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	25.06.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	250.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213013 - 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: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property





IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
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
- Hypothekenzertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



www.vp-finance.de

Property ID: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

A first impression

Kleine Familien und Gartenliebhaber aufgepasst! Dieses Reihenedhaus hat ca. 96,20 m² Wohnfläche und den größten Garten der Siedlung. Der Garten ist ideal Richtung Süd-Westen ausgerichtet und bietet viel Platz zum Spielen und Erholen. Ein Gartenhäuschen beherbergt Gartengeräte und Spielzeug.

Im Erdgeschoss des Hauses stehen Ihnen neben einer Küche und einem Gäste-WC ein großzügiges, helles Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das bisher als Ess- und Arbeitszimmer genutzt wurde. Vom Wohnzimmer geht es auf die überdachte Südterrasse und weiter in den großzügigen Garten.

Drei Schlafzimmer und das Bad befinden sich in der oberen Etage. Eines der drei Schlafzimmer ist sehr geräumig, mit Zugang zu zwei begehbaren Schränken und zum Südbalkon.

Das Haus ist zum Teil unterkellert. Zwei Räume stehen hier zur Verfügung.

Aktuell befindet sich das Haus in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand, bietet aber viel Potenzial, sich zu einem kleinen, familiengerechten Schmuckstück zu entwickeln.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst!

Property ID: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Details of amenities

- Reihenendhaus mit ca. 96,20 m² Wohnfläche
- 446 m² großes, real geteiltes Süd-West-Grundstück
- Insgesamt 5 Zimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse
- Ess- und Arbeitszimmer
- 3 Schlafzimmer
- Balkon im Obergeschoss
- Küche (bereits ausgeräumt)
- Abstellnische
- Bad mit Fenster und Badewanne
- Gäste-WC
- Teilkeller
- Gartenhaus
- Parkplatz am Grundstück
- Gasheizung
- Die alten Holzfenster wurden vor kurzem durch neue Kunststofffenster ersetzt.
- Parkett im Wohnzimmer
- Teppichboden, PVC und Fliesen in den anderen Räumen

Property ID: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

All about the location

Das Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße von Nikolassee, umgeben von mehreren Reihenhäusern, kleineren Bungalows, hübschen Einfamilienhäusern und gepflegten Mehrfamilienhäusern.

Die Infrastruktur ist als außerordentlich gut zu bezeichnen:

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (großer Edeka-Markt, Bio-Company, Apotheke, Aldi u.a.) sind nur etwa 5 Gehminuten entfernt.

Das beliebte und gemütliche Zentrum von Schlachtensee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende, mit vielen kleinen und größeren Geschäften, Restaurants, Cafés und dem kleinen Marktplatz, ist fußläufig in etwa 15 Minuten zu erreichen. Dort befindet sich auch der S-Bahnhof Schlachtensee (S1). Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor.

Die nächste Bushaltestelle (Linie 118) ist etwa 200 m entfernt. Von hier fahren Busse nach Zehlendorf-Mitte oder zum Bahnhof Wannsee und weiter nach Potsdam.

Eine weitere Bushaltestelle (Linie 112) mit schneller Anbindung an den S-Bahnhof Nikolassee ist etwa 470 m entfernt.

In unmittelbarer Umgebung gibt es einen Kindergarten, einen Kinderspielplatz, die Johannes-Tews-Grundschule und das renommierte Werner-von-Siemens-Gymnasium.

Auch die medizinische Versorgung ist optimal: Zwei große Ärztezentren und das Hubertus-Krankenhaus befinden sich in der Nähe.

Der nahe gelegene Grunewald und die Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee - nur ca. 15 bis 20 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 vielfältige Wassersportmöglichkeiten.

Ein besonderes Kleinod ist die Rehwiese, ein nahe gelegenes Landschaftsschutzgebiet, mit dem angrenzenden Nikolassee.

Die AVUS A115 ist über die Auffahrten Wannsee oder Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Zum Flughafen BER fahren Sie ca. 40 Minuten.

Property ID: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 250.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25213013 - 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: zehendorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com