Berlin – Nikolassee

Elegantes Design trifft auf exklusive Lage: Modernes Traumhaus in Nikolassee

Número da propriedade: 25213010

PREÇO DE COMPRA: 4.550.000 EUR • **ÁREA:** ca. 445 m² • **QUARTOS:** 10 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.211 m²

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

- 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: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

Numa vista geral

Número da propriedade	25213010
Área	ca. 445 m²
Quartos	10
Casas de banho	5
Ano de construção	2013
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	4.550.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	19.08.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	83.52 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

O imóvel

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

O imóvel

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

O imóvel

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

O imóvel

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

O imóvel

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

O imóvel

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T. : 030 224450840

Leading Real Estate Companies of the World

Shop Berlin Nikolassee / Wannsee I Breisgauer Straße 2 I 14129 Berlin I zehlendorf@von-poll.com

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

O imóvel

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

O imóvel

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25213010 - 14129 Berlin – Nikolassee

Pessoa de contacto

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

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

www.von-poll.com