

Berlin – Nikolassee

# Helles, behagliches Zuhause mit schönem Garten in idyllischer Waldrandlage

Objektnummer: 23213018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 360 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Auf einen Blick

Objektnummer	23213018	Kaufpreis	670.000 EUR
Wohnfläche	ca. 109,43 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1984	Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	120.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.06.2023	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Objektnummer: 23213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Ein erster Eindruck

Idyllischer kann man sich eine Wohnlage kaum vorstellen: Direkt am Wald mit herrlichem Blick ins Grüne und trotzdem in Berlin! Diese hübsche Immobilie ist Teil einer kleinen Wohnanlage mit insgesamt sechs Eigentümern auf einem etwa 2000 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsgrundstück. Rechtlich eine Eigentumswohnung, präsentiert sich die Immobilie als Haus mit großer Terrasse und romantischem Garten. Die Wohnfläche beträgt ca. 109 m<sup>2</sup> und verteilt sich über zwei Etagen. Weitere Nutzfläche steht Ihnen im Dachboden und im Souterrain zur Verfügung. Etwa 360 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entfallen auf diese Wohneinheit. Sie betreten das Haus über eine kleine Diele. Gleich links finden Sie das Gäste-WC. Geradeaus und danach rechts geht es in die geräumige Küche mit einem sehr schönen, hellen Sitzplatz und bodentiefen Fenstern. Eine Tür führt zur kleinen, nach Süd-Osten ausgerichteten Küchenterrasse. Hier können Sie in den Sommermonaten morgens schon den ersten Kaffee oder Tee in der Sonne genießen. Die Küche ist mit ansprechenden Möbeln der Marke Bulthaup und hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet sehr viel Stauraum. Gegenüber der Küche öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit Holzdielen und attraktivem Kamin. Ein großes Fenster mit Schiebetür gibt den Blick frei auf die angrenzende Süd-West-Terrasse, den schönen Garten und den lichten Wald. Die Terrasse ist sehr groß, wurde vor Kurzem neu belegt und ist ein wunderbarer Ort, um zu entspannen oder mit der ganzen Familie und Freunden, z. B. bei einem Essen, an einem großen Tisch zusammensitzen. Eine stabile Holzterrasse führt in die obere Etage. Hier steht ein großes, lichtdurchflutetes Schlafzimmer zur Verfügung, das gegebenenfalls in zwei kleinere Zimmer geteilt werden könnte. Vom überdachten Balkon vor dem Schlafzimmer haben Sie einen fantastischen Blick in den eigenen Garten, die angrenzenden Nachbargärten und den herrlichen Laubwald. Direkt nebenan befindet sich das helle Bad mit bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch und WC. Am anderen Ende des wohnlichen Flures komplettiert ein weiteres Schlafzimmer die obere Etage. Von dieser Etage führt eine Wendeltreppe aus Holz ganz nach oben in den Dachboden. Hier bieten zwei helle kleine Räume viel Nutzfläche. Zusätzliche Nutzfläche steht Ihnen im tagesbelichteten Souterrain zur Verfügung, das - genau wie das Erd- und Obergeschoss - mit einer Fußbodenheizung versehen ist. Hier ist aktuell eine kleine Einliegerwohnung mit Küche und Duschbad eingerichtet. Ein weiterer, kleinerer Kellerraum steht als Stauraum zur Verfügung. Ein PKW-Stellplatz auf dem Gemeinschaftsgrundstück rundet das Angebot ab. Wenn Sie ein idyllisch gelegenes und anheimelndes Familiendomizil in gefragter Lage von Berlin suchen - mit unendlichen Freizeitmöglichkeiten im Grünen mit viel Wasser -, sollten Sie sich diese sympathische Immobilie ansehen! Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 23213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Ausstattung und Details

- Etwa 2000 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsgrundstück. Die Eigentümergemeinschaft umfasst 6 Parteien.
- Sie erwerben etwa 360 m<sup>2</sup> Anteil am Gemeinschaftsgrundstück.
- Das Gesamtgebäude, in dem sich diese Wohneinheit befindet, ist ein sogenanntes Triplex-Haus. Es umfasst insgesamt drei Wohneinheiten, jede als Haus mit eigenem Eingang, Terrasse und Garten konzipiert. Die drei Einheiten teilen sich eine Ölheizung, die 2023 erneuert wurde. Zwei weitere Gebäude - ein Doppelhaus und ein freistehendes Haus - befinden sich ebenfalls auf dem Gemeinschaftsgrundstück.
- Ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 48 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Souterrain und im Dachboden.
- Das Hausgeld in Höhe von 386 € enthält eine Instandhaltungsrücklage von 130 €
- Große Süd-West-Terrasse
- Kleine Süd-Ost-Terrasse
- Einbauküche von Bulthaup mit hochwertigen Elektrogeräten
- Kamin im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss sowie im Souterrain
- Holzdielen im Wohnzimmer
- Fliesen im Eingangsbereich, in der Küche und im Souterrain,
- Teppichboden im Obergeschoss und im Dachboden
- Rollläden im Wohnzimmer, in der Küche und in den Schlafzimmern
- Mehrere helle und beheizte Räume sowie Duschbad und WC im Souterrain. Zwei zusätzliche Räume im Dachboden (Nutzfläche).
- PKW-Stellplatz auf dem Gemeinschaftsgrundstück

Objektnummer: 23213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Alles zum Standort

Diese hübsche Immobilie befindet sich auf einem romantischen Grundstück in ruhiger Waldrandlage im beliebten Berliner Ortsteil Nikolassee. Das weitläufige Waldgebiet ist ideal für schöne Joggingrunden oder ausgedehnte Spaziergänge. Für alle Hundeliebhaber gibt es hier ein großes Auslaufgebiet. Die Zentren von Zehlendorf-Mitte, Nikolassee oder auch Wannsee sind schnell zu erreichen. Viele Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés warten darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. In unmittelbarer Nähe befindet sich das so genannte "Bogenhaus" mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, mehreren Arztpraxen und einer Apotheke. Den hübschen Hohenzollernplatz erreichen Sie nach einem Spaziergang durch die attraktiven Wohnstraßen des Viertels nach etwa 1,9 Kilometern. Dort finden Sie mehrere kleine Läden, einen Supermarkt, Cafés, Restaurants und den S-Bahnhof Nikolassee mit seinem sehenswerten Empfangsgebäude von 1902. Hier haben Sie Anschluss an zwei S-Bahn-Linien, die S1 und die S7 Richtung Potsdam bzw. Richtung City-West, Zoologischer Garten und Hauptbahnhof. Viele kleine und große Geschäfte, ein großes Ärztehaus, Restaurants, Cafés und ein kleiner Marktplatz befinden sich auch in der Breisgauer Straße, im beliebten und gemütlichen Zentrum am S-Bahnhof Schlachtensee. Von hier aus fährt die S 1 in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor. Der nahe gelegene Grunewald und die Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee 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. Auch die beliebte Rehwiese, ein von herrschaftlichen Villen umsäumtes, romantisches Landschaftsschutzgebiet in der Nähe, lädt mit ihrer besonderen Atmosphäre zum Spazierengehen und Joggen ein. Die Johannes-Tews-Grundschule und das renommierte Werner-von-Siemens-Gymnasium sowie mehrere Kindergärten befinden sich in der Nähe. Eine Bushaltestelle erreichen Sie in etwa 700 m Entfernung. Von hier aus bringt Sie der Bus in 5 Minuten zum S- und Regionalbahnhof Wannsee oder in ca. 24 Minuten nach Zehlendorf-Mitte. Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Berlin Wannsee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Der Flughafen BER ist von hier aus über die Stadtautobahn in ca. 40 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 23213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2023. Endenergieverbrauch beträgt 120.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 23213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)