

Berlin - Nikolassee

# Großzügige Landhausvilla mit Traumgarten in bester Lage von Schlachtensee

Objektnummer: 26213012\_p



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

**DISKRETE  
VERMARKTUNG**

Exklusive Immobilien.  
Vertrauensvoll. Diskret. Wertschätzend.

*Details stellen wir Ihnen gerne nach  
persönlicher Kontaktaufnahme zur Verfügung.*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**KAUFPREIS: 2.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 822 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26213012\_p - 14129 Berlin - Nikolassee**

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

Objektnummer: 26213012\_p - 14129 Berlin - Nikolassee

## Auf einen Blick

Objektnummer	26213012_p	Kaufpreis	2.300.000 EUR
Wohnfläche	ca. 185 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Baujahr	1886	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Carport	Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26213012\_p - 14129 Berlin - Nikolassee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	304.09 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.05.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1886

Objektnummer: 26213012\_p - 14129 Berlin - Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213012\_p - 14129 Berlin - Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213012\_p - 14129 Berlin - Nikolassee

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26213012\_p - 14129 Berlin - Nikolassee**

## **Ein erster Eindruck**

Die liebevoll modernisierte Landhausvilla aus dem Jahr 1886 vereint auf besondere Weise historischen Charme und modernem Wohnkomfort. Auf einem ca. 822 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter Lage von Berlin-Schlachtensee gelegen, bietet dieses attraktive Einfamilienhaus ein stilvolles Zuhause für Familien und Menschen, die das Besondere suchen.

Die ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf insgesamt 5 Zimmer. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Blick ins Grüne. Der direkte Zugang zur Terrasse verbindet den Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsorte des Hauses: Zwei schöne Schlafzimmer mit jeweils direktem Zugang zu den Badezimmern.

Der laufwendig und liebevoll angelegte Garten mit altem Baumbestand, vielfältigen Pflanzen, gepflegten Grünflächen und geschützter Terrasse verleiht dem Anwesen eine besondere Ruhe und Privatsphäre.

Die Vermarktung dieser besonderen Immobilie erfolgt auf Wunsch der Eigentümer diskret. Gerne stellen wir Ihnen das vollständige Exposé mit weiteren Informationen und Bildern nach persönlicher Kontaktaufnahme zur Verfügung.

**Objektnummer: 26213012\_p - 14129 Berlin - Nikolassee**

## **Alles zum Standort**

Diese schöne Landhausvilla liegt in einer beliebten, 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 Wannensee 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 sowie mehrere Physiotherapie-Praxen befinden sich etwa 700 m entfernt.

Das renommierte St. Hubertus-Krankenhaus finden Sie in fußläufiger Nähe.

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: 26213012\_p - 14129 Berlin - Nikolassee**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26213012\_p - 14129 Berlin - Nikolassee**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Curtiusstraße 3, 12205 Berlin**  
**Tel.: +49 30 - 81 45 46 90**  
**E-Mail: [berlin.lichterfelde@von-poll.com](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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