

Berlin – Nikolassee

## A diamond in the rough: A dream villa in a sought-after location.

*Property ID: 25213004*



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

**PURCHASE PRICE: 3.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 516,28 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 1.516 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25213004 - 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: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## At a glance

Property ID	25213004
Living Space	ca. 516,28 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	13
Bedrooms	8
Bathrooms	4
Year of construction	1905

Purchase Price	3.300.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2000
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	302.35 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.04.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1905



Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## The property





Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## The property



Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## The property





Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## The property



Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## The property





Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## The property





Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## The property



Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## The property





Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## The property



Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## The property





Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## The property



Property ID: 25213004 - 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: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## The property



Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## The property



**IHR ANSPRECHPARTNER**

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | 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](mailto: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:**

**BÜDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelscheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## A first impression

This unique Art Nouveau villa, built as a bourgeois residence, offers attractive living comfort on approximately 516 m<sup>2</sup> of living space spread across a 1,516 m<sup>2</sup> plot. The villa extends over four levels, currently divided into four separate apartments. Originally conceived as a spacious family home with staff, the separate stair tower, providing convenient access to each floor, is a testament to the historical design. The impressive entrance hall with a fireplace connects the two main floors. On the first floor (Belle Étage), five stylish rooms with elegant hardwood floors unfold. The glazed conservatory offers direct access to the well-established garden. An impressive staircase leads to the next living level, which currently features a spacious bathroom, two bedrooms, a south-facing study, and a conservatory with historic leaded glass windows. The four-room penthouse apartment is also accessible separately via the stair tower. The distinctive roof architecture, combined with numerous skylights and an inviting roof terrace, offers a truly unique living experience. Furthermore, the villa has a full basement, offering a variety of potential uses for future owners. The house was once home to a respected publisher, bookseller, and antiquarian who was passionately devoted to literature. He republished out-of-print works of world literature, wrote scholarly articles, and was active in numerous literary and bibliophile societies. He was also involved with the Society for German Literature and was an avid chess player. His knowledge and collections significantly shaped Berlin's cultural life, and his name is commemorated by a Stolperstein (memorial plaque).

Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Details of amenities

Parkett und Dielenfußboden  
Historische Elemente  
aktuell 4 Wohnungen  
Schön eingewachsenes Grundstück  
Bleiglasfenster  
Kamin  
Wintergarten

**Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## All about the location

Das Haus befindet sich in einer sehr schönen Wohnstraße im Ortsteil Nikolassee in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Rehwiese und nicht weit vom Wannsee entfernt.

Hier kommen alle Vorteile zusammen: Wohnen inmitten einer grünen Idylle, umfangreiche Freizeitmöglichkeiten und eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Zentrale Punkte sind der Hohenzollernplatz am Bahnhof Nikolassee, wo Sie durch zwei S-Bahnlinien (S1 und S7) und eine Buslinie (112) bestens angebunden sind. Den S-Bahnhof erreichen Sie in nur wenigen Metern. Rund um den schön gestalteten Hohenzollernplatz finden Sie mehrere Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants, ein Café, eine Apotheke, einen Buchladen, einen Kiosk und ein Blumengeschäft.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés finden Sie rund um die Breisgauer Straße im gemütlichen Zentrum von Schlachtensee sowie am Mexikoplatz, in Wannsee und im Zentrum von Zehlendorf.

Der Grunewald und die nahe gelegenen 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 große Wannsee bietet neben dem großen und bekannten Strandbad Wannsee vielfältige Wassersportmöglichkeiten.

Die Johannes-Tews-Grundschule, das Werner-von-Siemens-Gymnasium sowie die Dreilinden-Grund- und Oberschule sind gut zu Fuß, mit dem Fahrrad und alternativ mit dem Bus zu erreichen.

Die AVUS A115 ist mit dem PKW in 4 Minuten über die Auffahrt Spanische Allee 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. 30 Minuten erreichbar. Wichtige Magistralen sind die Spanische Allee sowie die Potsdamer Chaussee (B1).

Property ID: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 302.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
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: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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