

Berlin – Wannsee

# Spacious 4-room apartment with expansion potential

*Property ID: 25213003N*



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

**PURCHASE PRICE: 596.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee**

## At a glance

Property ID	25213003N	Purchase Price	596.000 EUR
Living Space	ca. 154 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Modernisation / Refurbishment	2008
Rooms	4	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1985	Usable Space	ca. 65 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Car port	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	168.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.11.2031	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## The property



Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## The property



Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## The property



Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## The property



Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## The property



Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## The property



Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## The property



Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## The property



Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Shop Berlin Nikolassee / Wannsee | Breisgauer Straße 2 | 14129 Berlin | [zehlendorf@von-poll.com](mailto:zehlendorf@von-poll.com)

Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## The property



Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## The property



**Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee**

## A first impression

Spacious 4-room apartment with excellent transport links and expansion potential. This generously sized apartment offers approximately 154 m<sup>2</sup> of living space, a well-designed layout, and diverse usage possibilities. It is located on the first floor of a multi-family building constructed in 1985. Situated on a plot of approximately 747 m<sup>2</sup>, the apartment boasts proximity to the forest and excellent transport connections. This unique apartment was created by combining two identical units and now features a spacious layout, three bathrooms, and three basement storage rooms. The property offers four generously sized rooms that allow for individual design. The living area is bright and open, creating a pleasant atmosphere. Two southwest-facing loggias provide additional outdoor space. A particular highlight is the fitted kitchen, which blends harmoniously into the overall design. The modern bathrooms have been individually designed and offer contemporary comfort. Central heating ensures even heat distribution throughout the apartment. The three adjoining basement rooms offer an additional 65 m<sup>2</sup> of usable space, as well as a separate laundry room with exclusive usage rights and a bicycle storage room. Furthermore, a carport is available, which can be used as an additional terrace or provides sheltered parking for a car. The two large attics offer further potential for the property. These have not yet been converted into living space but offer the possibility of being used as hobby rooms, thus creating additional living space. The convenient location allows for quick access to public transport and major roads. The immediate proximity to the regional train tracks ensures good accessibility, while the nearby forest offers opportunities for recreation in nature. This apartment combines a generous living area with practical features and offers diverse design possibilities for future residents.

**Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee**

## Details of amenities

- 3-Parteien-Haus

- Baujahr 1985

- Wohnfläche 154 m<sup>2</sup>

Einbauküche mit Neff und Siemens Markengeräten, Dampfgarer, Backofen, Kühlschrank, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Induktionskochfeld mit Dunstabzugshaube.

großes Wohnzimmer/ Esszimmer mit Zugang zu zwei Balkonen, großformatige Fliesen  
Schlafzimmer mit Parkettfußboden

Zimmer 1, Laminat Holzoptik, moderne Glastüren

Zimmer 2, Laminat in Holzoptik, moderne Glastüren

Badezimmer 1, freistehende Badewanne, Toilette, Doppelwaschbecken

Badezimmer 2, Dusche

Gäste WC

3 Kellerräume mit einer Nutzfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>

Sondernutzungsrecht Waschkeller

Anschluss für ein Kaminofen im Wohnzimmer vorhanden

**Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Berliner Ortsteil Wannsee (Kohlhasenbrück), der zum Bezirk

Steglitz-Zehlendorf gehört. Sie liegt unmittelbar an der Grenze zu Potsdam südlich der Einmündung des Teltowkanals in den Griebnitzsee

Diese Gegend ist bekannt für ihre exklusive Wohnlage, geprägt von großzügigen Villen, gepflegten Gärten in unmittelbarer Nähe zur Natur und historischen Sehenswürdigkeiten.

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, insbesondere durch die Nähe zum Griebnitzsee und dem großen Wannsee, der Landeshauptstadt Potsdam mit ihren Parks und dem Schloss Babelsberg.

Die weitläufigen Waldgebiete des Grunewalds und das Naherholungsgebiet Wannsee laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Trotz der idyllischen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend.

Die S-Bahn-Station Griebnitzsee (S7) sowie die Buslinie 118 ist schnell erreichbar, und bieten eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt, sowie nach Potsdam.

Zudem ist die Autobahn A115 nur wenige Fahrminuten entfernt, wodurch auch eine schnelle

Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Die exklusive Lage kombiniert die Vorteile eines naturnahen Wohnens, mit hervorragender Erreichbarkeit der beiden Metropolen Berlin und Potsdam.

Insgesamt bietet die Lage eine Kombination aus historischem Flair, naturnaher Umgebung und guter Verkehrsanbindung, was sie zu einem attraktiven Wohnort im Südwesten Berlins macht.

**Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 168.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**Property ID: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee**

## 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)