

Berlin / Nikolassee - Nikolassee

## Prime location in Schlachtensee: Bright 2-room apartment near the lake with south-west facing balcony and elevator

Property ID: 25213018



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

RENT PRICE: 2.599 EUR • LIVING SPACE: ca. 83,84 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

**Property ID: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - Nikolassee**

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

**Property ID: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - Nikolassee**

## At a glance

Property ID	25213018	Rent price	2.599 EUR
Living Space	ca. 83,84 m <sup>2</sup>	Additional costs	252 EUR
Rooms	2	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	2023		
Type of parking	1 x Underground car park, 220 EUR (Rent)		

Property ID: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - Nikolassee

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final Energy Demand	17.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.10.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - Nikolassee

## The property



Property ID: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - Nikolassee

## The property



Property ID: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - Nikolassee

## The property



Property ID: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - Nikolassee

## The property



Property ID: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - Nikolassee

## The property



Property ID: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - Nikolassee

## The property



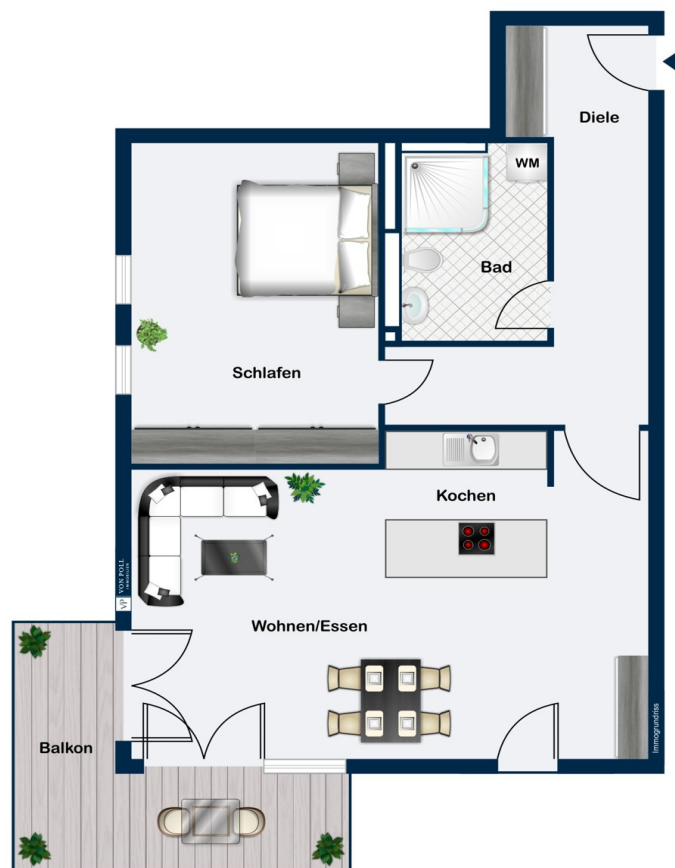
Property ID: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - Nikolassee

## The property



Property ID: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - Nikolassee

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - Nikolassee**

## **A first impression**

Luxury living in a quiet, prime location in Schlachtensee – one of Berlin's most sought-after and prestigious districts, with perfect access to the beautiful lakes and the Grunewald forest. This light-filled apartment is located on the first floor of an architecturally stunning building, on a charming, tree-lined residential street in the heart of Schlachtensee, just steps away from shops, cafes, and restaurants – and very close to the lake. The 83.84 m<sup>2</sup> of living space comprises a spacious entrance hall, two rooms, a bathroom with shower, and a large southwest-facing balcony overlooking the garden. Upon entering the hall, the apartment's spaciousness and high-quality finishes are immediately apparent. High ceilings, smooth plastered walls, floor-to-ceiling windows with electric, stepless sunshades, exquisite oak flooring, elegant porcelain stoneware in the bathroom, and state-of-the-art technology await you. Underfloor heating ensures comfortable warmth throughout the apartment. The heart of the apartment is the approximately 45 m<sup>2</sup> living/dining room with an integrated open-plan kitchen and adjoining southwest-facing balcony. The fully equipped kitchen from Musterring's Collection B features a high-quality quartz worktop and Bosch appliances. The bedroom is approximately 18.5 m<sup>2</sup>. A 4.40 m<sup>2</sup> cellar storage unit is included with the apartment. A passenger elevator provides step-free access to all floors and the underground parking garage. The building's underground garage offers secure parking for one or more vehicles. A parking space can be rented for €220 per month. The building is heated by a modern geothermal heat pump.

**Property ID: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - Nikolassee**

## Details of amenities

- 83,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Eingangsbereich/Garderobe (8,45 m<sup>2</sup>)
- Wohn-/Essbereich mit offener Küche (44,93 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (18,54 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Dusche (6,19 m<sup>2</sup>)
- Deckenhöhe 2,80 m
- Balkon mit Südwest-Ausrichtung (11,46 m<sup>2</sup>)
- Kellerverschlag (4,40 m<sup>2</sup>)
- 1.845 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstück
- insgesamt 8 Wohneinheiten
- Gebäude fertiggestellt in 2024
- Tiefgarage mit 11 Plätzen
- Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 220 € / Monat gemietet werden
- Personenaufzug
- Beheizung und Warmwasser über Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Bodenbeläge: Eichendielen in den Wohnräumen, Feinsteinzeug (Großformat) im Bad
- Bodentiefe Aluminum-Fenster (Schüco AWS 75, 3-fache Verglasung) mit hochwertigen, elektrisch und stufenlos zu betreibenden Sonnenjalousien der Fa. WAREMA.
- Küche (anthrazit) von Musterring Collection B mit Quarzsteinarbeitsplatte, Küchengeräte von BOSCH, Ceranfeld von BORA

**Property ID: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - Nikolassee**

## All about the location

Das attraktive Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen, 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 Wannsee 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 ist nur wenige Schritte entfernt. Mehrere Physiotherapie-Praxen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Das St. Hubertus-Krankenhaus ist nur etwa 800 m entfernt.

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.

**Property ID: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - Nikolassee**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee - 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)**