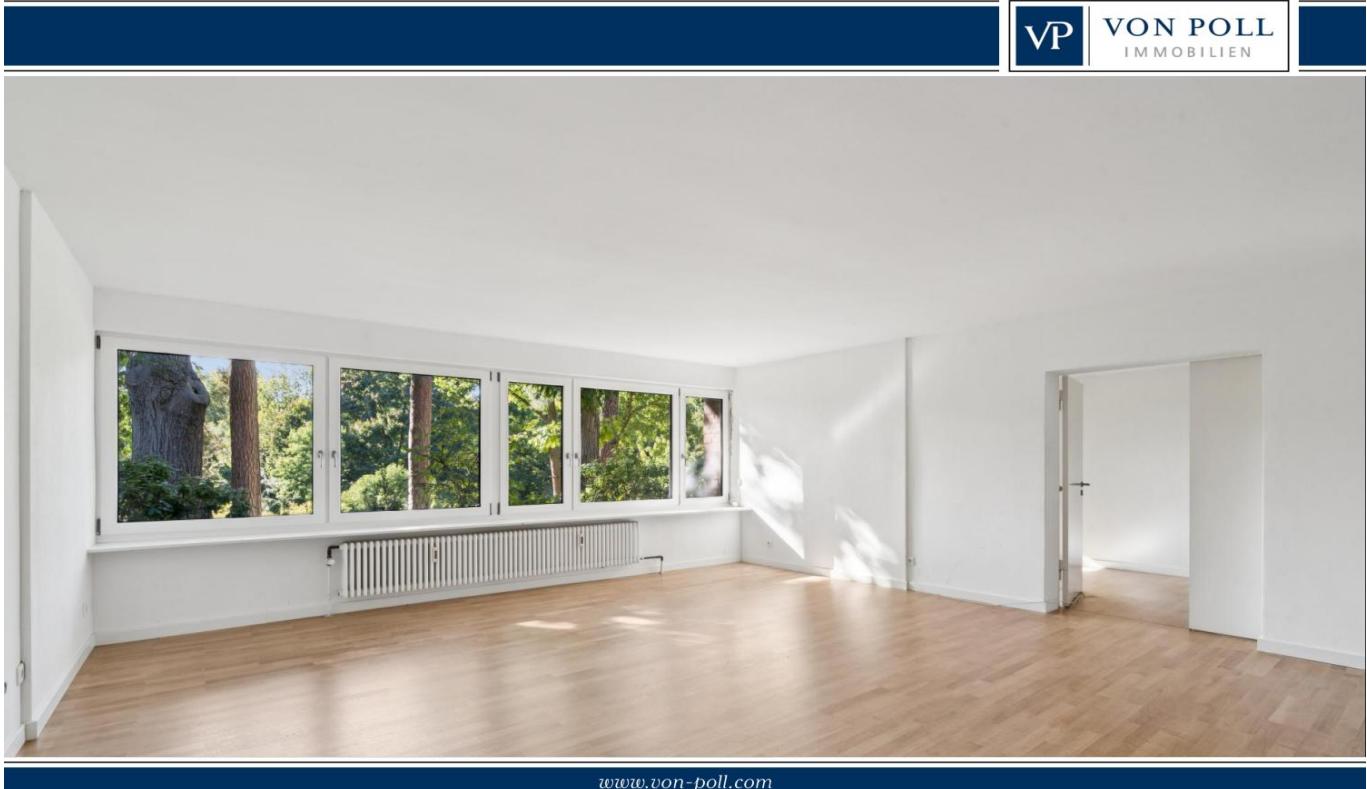


Berlin – Nikolassee

Spacious 5-room apartment with a view of the deer meadow

Property ID: 25213022



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 685.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m² • ROOMS: 5

Property ID: 25213022 - 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: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

At a glance

Property ID	25213022	Purchase Price	685.000 EUR
Living Space	ca. 145 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2025
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1968	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	26.09.2028	Final energy consumption	145.60 kWh/m ² a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213022 - 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 81 45 46 90



Property ID: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

A first impression

Spacious living with views of the Rehwiese meadow. For sale is an exceptional apartment on the lower level of a well-maintained multi-family building dating from 1968. The generous living space of approximately 145 m² and the thoughtfully designed layout make this property attractive to both families and couples with discerning tastes. The building is located in a quiet and established residential area with direct views of the surrounding greenery, ensuring a pleasant living environment. The apartment was almost completely renovated in 2024/2025 and is presented in excellent, modern condition. Particular emphasis was placed on high-quality materials and contemporary, upscale fixtures and fittings. High-quality parquet flooring extends throughout the apartment, creating a warm and inviting atmosphere. The spacious southwest-facing terrace offers plenty of sunshine and a relaxing view of the surrounding green space. The accompanying cellar storage room is located on the same level as the apartment, and an additional communal room provides secure bicycle storage. The floor plan impresses with its functional arrangement of the five rooms. The spacious living and dining room forms the heart of the apartment and invites you to enjoy convivial gatherings with family and friends. Large windows flood the room with natural light and offer a magnificent view of the meadow. The apartment is being sold without a fitted kitchen. The property has been extensively renovated and is ready for immediate occupancy. A quiet bedroom, two further rooms that can be flexibly used as children's rooms, guest rooms, or offices, and an additional room that could serve as a hobby room, for example, offer a variety of living options. The modern bathroom with contemporary fixtures and timeless tiles completes the living space. The apartment is heated by a central oil heating system, ensuring a comfortable indoor climate. All building services are up-to-date, so no further investments are necessary. Additional advantages of the property include its excellent connections to public transportation and the regional road network. Shopping facilities, schools, and kindergartens are just minutes away, making the location particularly attractive for families. In summary, this partially renovated apartment, featuring high-quality finishes, beautiful parquet flooring, a southwest-facing terrace, and a spacious living/dining room, offers a comfortable home close to nature while still providing all the advantages of city living. See for yourself and arrange a viewing appointment – we look forward to hearing from you!

Property ID: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Details of amenities

Die Wohnung verfügt über einen Eingangsbereich und einen breiten Flur mit Parkettboden. Vier Zimmer sowie das Wohn- und Esszimmer sind ebenfalls mit Parkett ausgestattet, letzteres zusätzlich mit einer großen Fensterfront.

Hochwertige Fenster mit 3-fach Verglasung wurden in der gesamten Wohnung verbaut. Das Badezimmer ist mit weißen Fliesen, einer Dusche(bodeneben) und einem WC ausgestattet, das Gäste-WC, ebenfalls mit weißen Fliesen und Belüftung. Die Küche verfügt über eine Durchreiche und verfügt über einen Dunstabzug der nach außen abgeführt wird. Eine Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss ergänzt die Ausstattung.

Eine große Terrasse bietet einen uneingeschränkten Blick auf das Grundstück der WEG und die Rehwiese.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum sowie ein PKW Stellplatz.

Die Wohnung weist laut Teilungserklärung eine Wohnfläche von 146,44 m² auf. In Teilbereichen, insbesondere in den Fluren, sind abgehängte Decken eingebaut, die derzeit eine Höhe von ca. 2,20 m aufweisen. Über den Abhängungen ist jedoch eine deutlich höhere Raumhöhe vorhanden, sodass diese Flächen den Voraussetzungen der Wohnflächenverordnung entsprechen und zur Wohnfläche zählen.

Property ID: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

All about the location

Wohnlage

Die Wohnung liegt in Nikolassee direkt an der Rehwiese, einer der grünsten und ruhigsten Lagen des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Villenstraßen, alten Bäumen und der weiten Rehwiese, die sich als Grünzug bis zum Nikolassee öffnet – ideal für Spaziergänge direkt vor der Haustür. Das Quartier gilt seit jeher als hochwertige Wohnlage im Berliner Südwesten mit hohem Erholungswert.

ÖPNV & Anbindung

Fußläufig erreicht man die S-Bahn-Station Nikolassee (S1, S7) in rund 10–15 Minuten – von hier bestehen direkte Verbindungen in die City (u. a. Potsdamer Platz/Friedrichstraße) sowie Richtung Potsdam. Buslinien 112 und 118 (u. a. Haltestelle Waldhaus-Klinik) binden die Wohnlage zusätzlich an, nachts ergänzt durch N18; saisonal fährt die 218 Richtung Pfaueninsel/Wannsee. Praktisch für den Sommer: die Linie 312 pendelt zwischen S Nikolassee und Strandbad Wannsee.

Mobil mit dem Auto

Schnelle Wege bietet die A115 (AVUS) über die Anschlussstelle Spanische Allee; innerstädtisch verläuft die B1 (Potsdamer Chaussee) als wichtige Verkehrsachse in Richtung City und Potsdam.

Eine E-Ladestation befindet sich in 500 m Entfernung zur Wohnung, sodass das E-Auto jederzeit geladen werden kann.

Naherholung

Die Lage ist ein Paradies für Aktive und Ruhesuchende: Schlachtensee und Krumme Lanke (Joggen, Baden, Rundwege) erreicht man in wenigen Fahrradminuten; das historische Strandbad Wannsee liegt ebenfalls ganz nah und ist per Bus oder zu Fuß durch den Wald bequem erreichbar. Der Grunewald mit ausgedehnten Forstwegen beginnt praktisch vor der Tür.

Fazit: die Wohnung verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und einem außergewöhnlichen Freizeit- und Naturangebot. Restaurants, Cafés und kleine Geschäfte befinden sich in fußläufiger Entfernung – eine Lage, die alltagstaugliche Wege und schnelle Erholung elegant vereint.

Property ID: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 145.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25213022 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com