

Berlin – Wannsee

Charming maisonette with potential in the Alsen villa colony

Property ID: 25213024



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 270.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 50 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25213024 - 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: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

At a glance

Property ID	25213024	Purchase Price	270.000 EUR
Living Space	ca. 50 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2019
Year of construction	1940	Condition of property	Needs renovation
		Construction method	Solid

Property ID: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	11.05.2035	Final Energy Demand	341.03 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1940

Property ID: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

The property



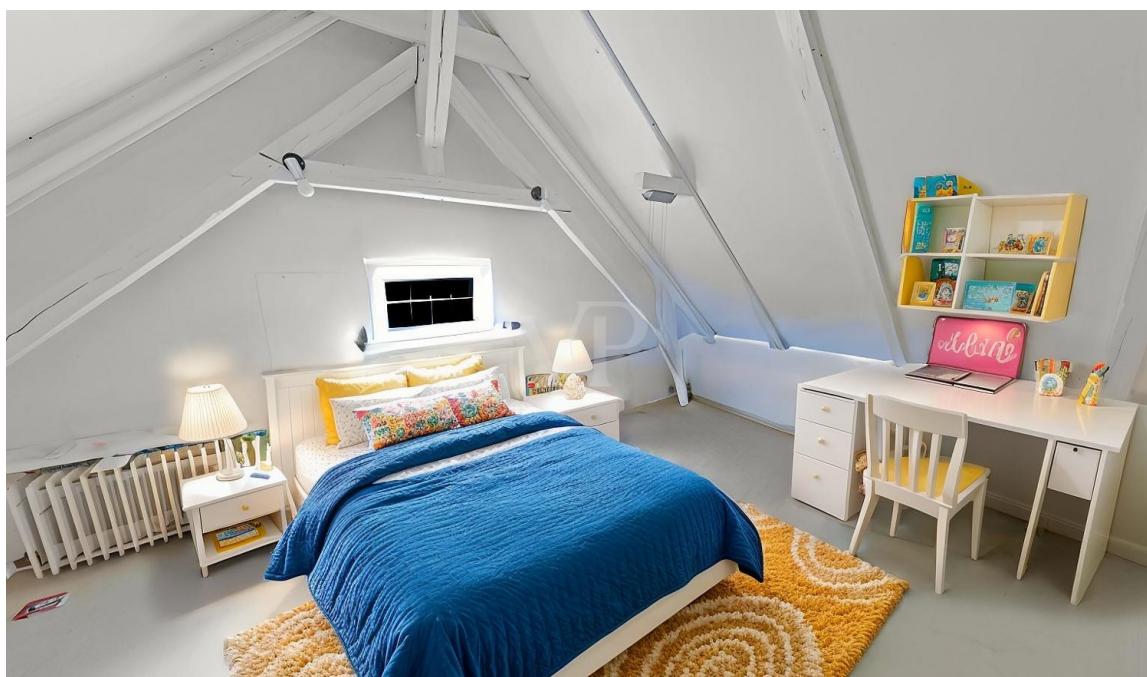
Property ID: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

The property



Property ID: 25213024 - 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



Property ID: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

The property



Property ID: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

The property



Property ID: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

The property



IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienkreditvermittlung (BK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | 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:

BUDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



www.vp-finance.de

Property ID: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

A first impression

Located in a quiet and sought-after area of the Alsen villa district in Wannsee, this charming maisonette is situated on the first floor of a well-maintained building dating from 1940. The apartment offers great potential and awaits new owners who wish to personalize it with their own style. The living space of approximately 50 m² is complemented by a converted attic adding another 30 m². This conversion offers additional possibilities, such as a guest room, study, or hobby room. An internal staircase leads directly from the living room to the attic. The main floor comprises a very bright living room, a bedroom, a kitchen, and a spacious bathroom. The property also includes a small garden area and a parking space for private use. While the apartment requires some renovation, it is generally well-maintained and provides an ideal foundation for individual design ideas. For example, the balcony needs to be rebuilt. Highlights: - Stylish house from the 1940s - Bright rooms with a pleasant atmosphere - Additional living space thanks to a converted attic - Attractive, quiet location in Berlin-Wannsee - Garden access - Design possibilities The location combines nature and proximity to the city: Lake Wannsee, shopping facilities, schools, and a variety of leisure activities are all within easy reach. An interesting opportunity for buyers looking for a charming apartment in a good location and willing to modernize it according to their own preferences.

Property ID: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

Details of amenities

- Maisonetteetage
- Balkon (Neuaufbau notwendig)
- Gartennutzung
- PKW Stellplatz

Property ID: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

All about the location

Wer in Wannsee wohnt möchte hier nicht mehr weg!

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem 3 Parteien Mehrfamilienhaus und liegt in einer sehr ruhigen Straße, die vornehmlich mit Villen und schönen Einfamilienhäusern bebaut ist. Die Gegend bietet Ruhe und ist wohltuend entsleunigend. Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist zu Fuß zu erreichen. Mehrere Kitas, die Conrad-Grundschule, Tennis- und Fußballplätze sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Auch der Golf- und Land Club Berlin Wannsee befindet sich in unmittelbarer Nähe. Ansonsten ist Wannsee eine Insel, also umgeben von Wasser, was zahlreiche Sportmöglichkeiten bietet. Die angrenzenden Wälder laden zu ausgiebigen Spaziergängen auch entlang der Ufer der Seenkette ein, hierzu zählen Pohlesee und Kleiner Wannsee. Die Stadtautobahn A 115 ist über die durch Wannsee führende B 1 in wenigen Minuten zu erreichen. Vom Regionalbahnhof Wannsee fahren zwei S-Bahnlinien: S1: Wannsee – Berlin und S 7: Potsdam – Berlin. Wichtigste Tangente ist die Königstraße (B 1), die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit ins Herz der City West führt. Der nächstgelegene Fernbahnhof befindet sich in Potsdam (Hauptbahnhof Potsdam). Die innere Erschließung erfolgt über verschiedene Buslinien (114, 116, 118, 318). Der Flughafen Berlin Brandenburg BER ist über die Stadtautobahn in weniger als einer dreiviertel Stunde erreichbar. Das Stadtzentrum ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto oder mit der Bahn erreichbar.

Property ID: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 341.03 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.
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: 25213024 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com