

Berlin – Wannsee

# Charming maisonette with potential in the Alsen villa colony

Property ID: 25213024



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

**PURCHASE PRICE: 270.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 50 m<sup>2</sup> • 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





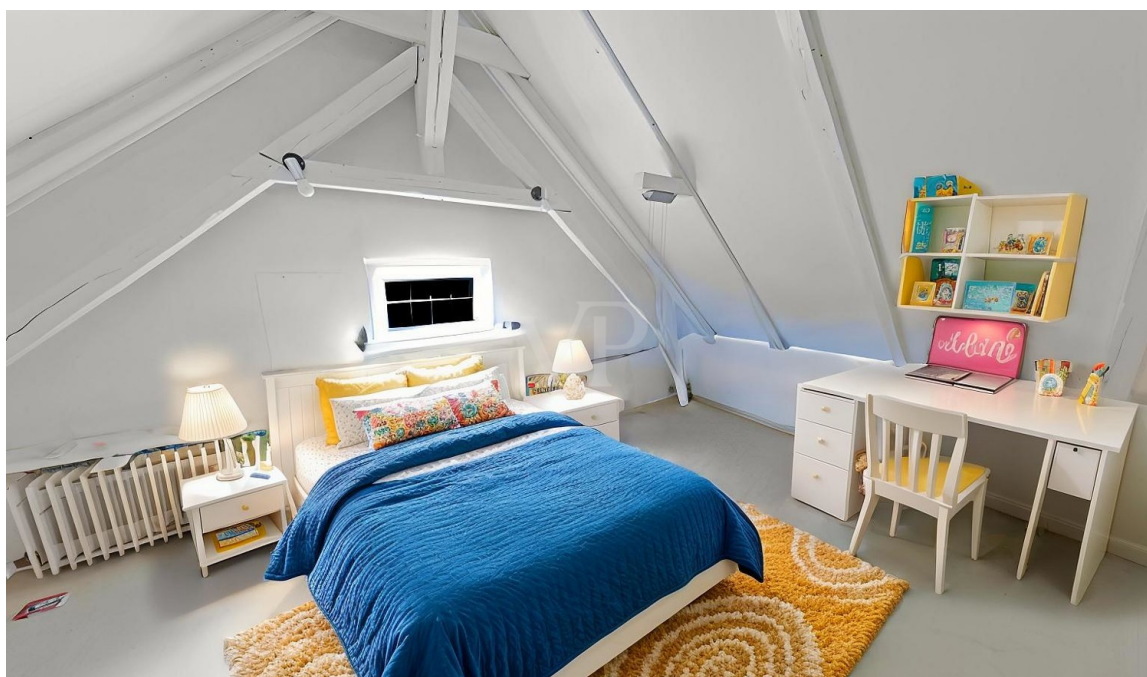
Property ID: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

## 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 Immobilienkaskofinanzierungsvermittlung (BKf)

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:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



[www.vp-finance.de](http://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 m<sup>2</sup> is complemented by a converted attic adding another 30 m<sup>2</sup>. 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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