

Berlin – Nikolassee

Well-maintained semi-detached house with a sunny garden - perfect for families

Property ID: 25213030



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 670.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 267 m²

Property ID: 25213030 - 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: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

At a glance

Property ID	25213030
Living Space	ca. 115 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1986
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	670.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

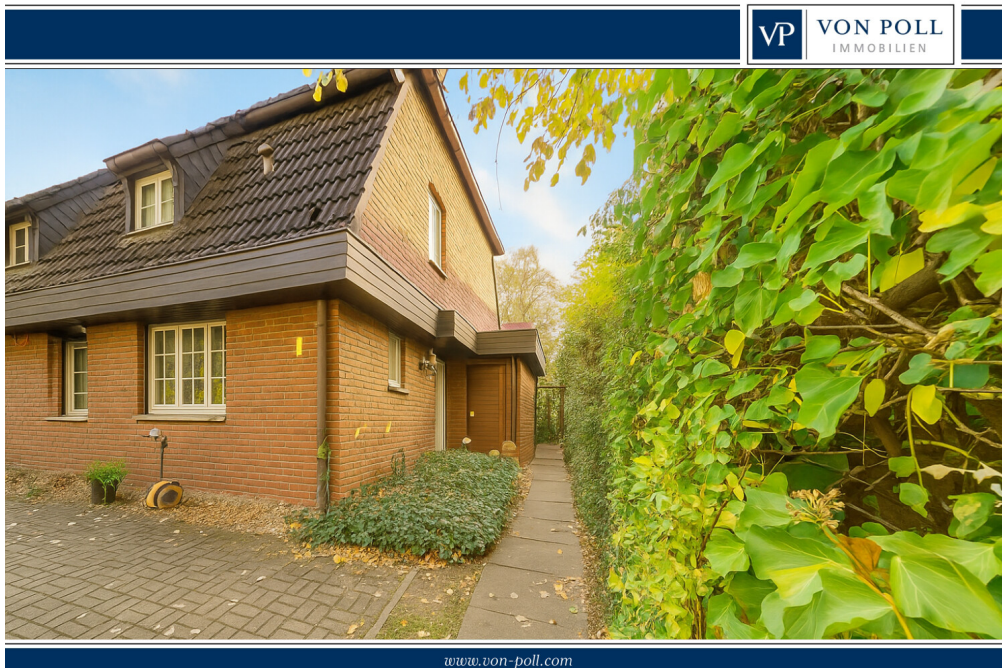
Property ID: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	112.75 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



www.von-poll.com



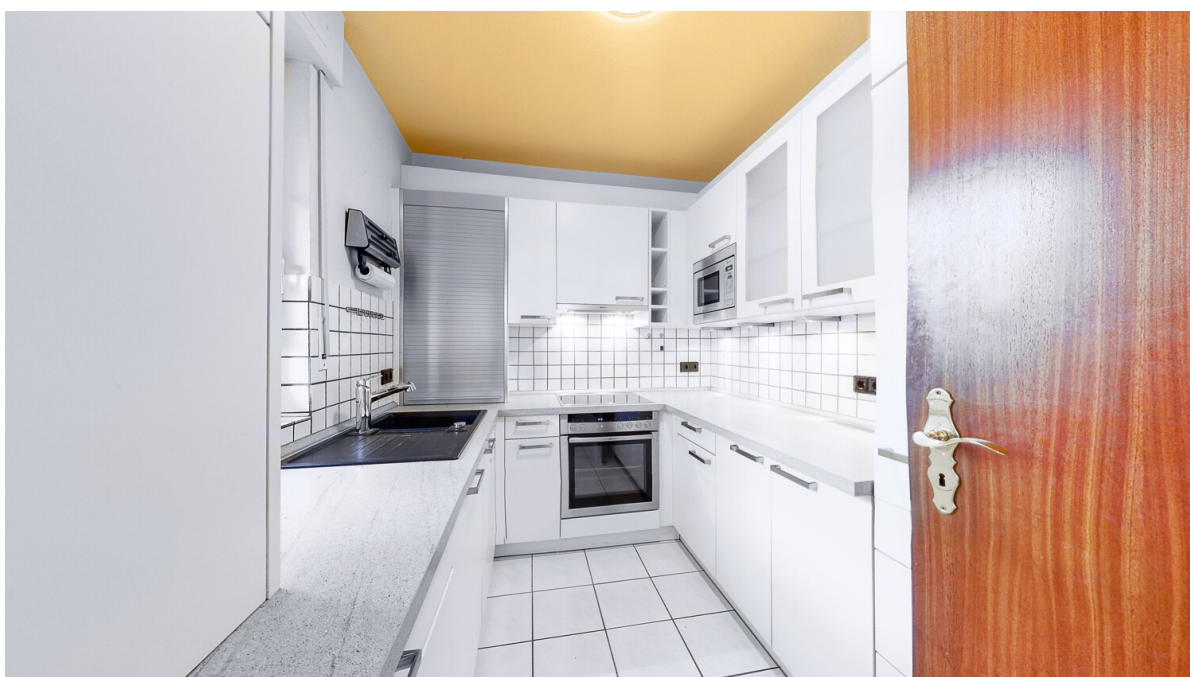
Property ID: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

The property



Property ID: 25213030 - 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 224450840



Property ID: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

A first impression

This well-maintained and attractive semi-detached house, built in 1986, offers approximately 115 m² of living space on a beautifully landscaped 267 m² plot. The peaceful location combines a green residential environment with excellent access to shops, schools, and public transport. A total of five rooms provide ample space for individual lifestyles – whether for families, home offices, or entertaining guests. The ground floor welcomes you with a spacious, light-filled living and dining area. Floor-to-ceiling windows open onto the terrace and garden. A charming fireplace provides comforting warmth on cooler days and creates a cozy atmosphere. The adjacent fitted kitchen offers plenty of workspace, storage, and room for cooking together. A guest WC and practical roller shutters complete the ground floor. Upstairs, you'll find a bathroom with a shower and bathtub, as well as three well-proportioned rooms that can be flexibly used as bedrooms, children's rooms, or offices – perfect for different stages of life and family sizes. The house has a full basement, offering valuable additional space: in addition to storage and utility areas, there is a sauna, a utility room, and a boiler room with a gas heating system. The outdoor area is inviting: the terrace with an awning provides shade on warm summer days and space for relaxing outdoors. The well-maintained garden offers ample space for leisure, play, and landscaping ideas – from flowerbeds to sun loungers. Outdoor electrical outlets and garden connections complete the possibilities. The property is in excellent condition and provides a solid foundation for your own modernization and design ideas. The house is available at short notice and is ideal for buyers seeking a quiet home with great potential. Thanks to its convenient location, public transport, shopping facilities, schools, kindergartens, and medical care are easily accessible. This semi-detached house combines a well-designed floor plan with attractive features such as a guest WC, fitted kitchen, fireplace, bathroom with bathtub and shower, and a private sauna. See for yourself the possibilities this property offers – we look forward to showing you this house in person.

Property ID: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

Details of amenities

- Einbauküche
- Gäste-WC
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Terrasse
- Markise
- Rollläden im Erdgeschoss
- Vollkeller
- Sauna
- Kamin
- Garten

Property ID: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer der grünsten Wohnlagen Berlins – in 14129 Berlin-Nikolassee, in einer ruhigen Anliegerstraße. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, alten Baumbeständen und einer naturnahen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Direkt vor der Haustür beginnt das ausgedehnte Wald- und Naherholungsgebiet des Düppeler Forstes. Spaziergänge, Joggingstrecken, Fahrradtouren oder einfach ein Ausflug ins Grüne – all das ist innerhalb weniger Gehminuten möglich. Auch der Schlachtensee und der Wannsee sind schnell erreichbar und zählen zu den beliebtesten Ausflugs- und Badestellen der Stadt.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend:

- Busverbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Anbindung in die umliegenden Stadtteile.
- Der S-Bahnhof Nikolassee sowie S-Bahnhof Schlachtensee sind problemlos erreichbar und bringen Sie komfortabel in die Berliner City sowie nach Potsdam.
- Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Supermärkte, Apotheken und kleinere Geschäfte im nahegelegenen Ortsteil Schlachtensee sowie in Zehlendorf-Mitte zur Verfügung.

Für Familien besonders attraktiv:

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter staatliche wie private Einrichtungen mit sehr gutem Ruf. Auch Sportanlagen, Spielplätze und Freizeitvereine sind schnell erreichbar und unterstreichen die familienfreundliche Wohnqualität.

Insgesamt vereint dieser Standort das Beste aus zwei Welten:

Ruhiges und grünes Wohnen im Einfamilienhaus- und Waldgebiet – verbunden mit einer komfortablen, städtischen Infrastruktur und hervorragender Anbindung in alle Richtungen.

Property ID: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 112.75 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25213030 - 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