

Berlin – Nikolassee

# Un diamante en bruto: una villa de ensueño en una ubicación privilegiada.

Número de propiedad: 25213004



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

PRECIO DE COMPRA: 3.300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 516,28 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.516 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## De un vistazo

Número de propiedad	25213004
Superficie habitable	ca. 516,28 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	13
Dormitorios	8
Baños	4
Año de construcción	1905

Precio de compra	3.300.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	11.04.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	302.35 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1905



Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad





Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad





Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad





Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad





Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad





Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad





Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 224450840





Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad



VON POLL  
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

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:**

**BÜDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING

COMMERZBANK

KFW

ST

S

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

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

Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Una primera impresión

Esta singular villa Art Nouveau, construida como residencia burguesa, ofrece un atractivo confort en aproximadamente 516 m<sup>2</sup> de superficie habitable distribuidos en una parcela de 1.516 m<sup>2</sup>. La villa se extiende sobre cuatro plantas, actualmente divididas en cuatro apartamentos independientes. Originalmente concebida como una espaciosa vivienda familiar para el servicio, la torre de escaleras independiente, que proporciona un cómodo acceso a cada planta, es un testimonio de su diseño histórico. El impresionante recibidor con chimenea conecta las dos plantas principales. En la primera planta (Belle Étage), se despliegan cinco elegantes habitaciones con elegantes suelos de madera noble. El invernadero acristalado ofrece acceso directo al cuidado jardín. Una imponente escalera conduce a la siguiente planta, que actualmente cuenta con un amplio baño, dos dormitorios, un estudio orientado al sur y un invernadero con históricas vidrieras emplomadas. El ático de cuatro habitaciones también es accesible por separado a través de la torre de escaleras. La distintiva arquitectura del tejado, combinada con numerosos tragaluces y una acogedora terraza, ofrece una experiencia de vida verdaderamente única. Además, la villa cuenta con un sótano completo, lo que ofrece una variedad de usos potenciales para futuros propietarios. La casa albergó en su día a un respetado editor, librero y anticuario, apasionado por la literatura. Reeditó obras descatalogadas de la literatura mundial, escribió artículos académicos y participó activamente en numerosas sociedades literarias y bibliófilas. También participó en la Sociedad de Literatura Alemana y fue un apasionado del ajedrez. Sus conocimientos y colecciones influyeron significativamente en la vida cultural de Berlín, y su nombre está conmemorado con una Stolperstein (placa conmemorativa).

Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Detalles de los servicios

Parkett und Dielenfußboden  
Historische Elemente  
aktuell 4 Wohnungen  
Schön eingewachsenes Grundstück  
Bleiglasfenster  
Kamin  
Wintergarten

Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Todo sobre la ubicación

Das Haus befindet sich in einer sehr schönen Wohnstraße im Ortsteil Nikolassee in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Rehwiese und nicht weit vom Wannsee entfernt.

Hier kommen alle Vorteile zusammen: Wohnen inmitten einer grünen Idylle, umfangreiche Freizeitmöglichkeiten und eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Zentrale Punkte sind der Hohenzollernplatz am Bahnhof Nikolassee, wo Sie durch zwei S-Bahnlinien (S1 und S7) und eine Buslinie (112) bestens angebunden sind. Den S-Bahnhof erreichen Sie in nur wenigen Metern. Rund um den schön gestalteten Hohenzollernplatz finden Sie mehrere Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants, ein Café, eine Apotheke, einen Buchladen, einen Kiosk und ein Blumengeschäft.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés finden Sie rund um die Breisgauer Straße im gemütlichen Zentrum von Schlachtensee sowie am Mexikoplatz, in Wannsee und im Zentrum von Zehlendorf.

Der Grunewald und die nahe gelegenen Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee ist sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer kann man in dem klaren Wasser sehr schön baden. Der große Wannsee bietet neben dem großen und bekannten Strandbad Wannsee vielfältige Wassersportmöglichkeiten.

Die Johannes-Tews-Grundschule, das Werner-von-Siemens-Gymnasium sowie die Dreilinden-Grund- und Oberschule sind gut zu Fuß, mit dem Fahrrad und alternativ mit dem Bus zu erreichen.

Die AVUS A115 ist mit dem PKW in 4 Minuten über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche.

Der Flughafen BER ist von hier aus über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar. Wichtige Magistralen sind die Spanische Allee sowie die Potsdamer Chaussee (B1).

Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 302.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
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.



Número de propiedad: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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