

Berlin – Wannsee

## Amplio apartamento de 4 habitaciones con potencial de expansión.

*Número de propiedad: 25213003N*



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

**PRECIO DE COMPRA: 596.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

- 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: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## De un vistazo

Número de propiedad	25213003N	Precio de compra	596.000 EUR
Superficie habitable	ca. 154 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2008
Baños	2	Estado de la propiedad	para reformar
Año de construcción	1985	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches	Espacio utilizable	ca. 65 m <sup>2</sup>
		Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	168.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.11.2031	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1985

Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Shop Berlin Nikolassee / Wannsee | Breisgauer Straße 2 | 14129 Berlin | [zehlendorf@von-poll.com](mailto:zehlendorf@von-poll.com)

Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Una primera impresión

Amplio apartamento de 4 habitaciones con excelentes conexiones de transporte y potencial de expansión. Este amplio apartamento ofrece aproximadamente 154 m<sup>2</sup> de espacio habitable, una distribución bien diseñada y diversas posibilidades de uso. Se encuentra en la primera planta de un edificio plurifamiliar construido en 1985. Ubicado en una parcela de aproximadamente 747 m<sup>2</sup>, el apartamento goza de proximidad al bosque y excelentes conexiones de transporte. Este singular apartamento, creado mediante la combinación de dos unidades idénticas, ahora cuenta con una amplia distribución, tres baños y tres trasteros en el sótano. La propiedad ofrece cuatro amplias habitaciones que permiten un diseño personalizado. La sala de estar es luminosa y abierta, creando un ambiente agradable. Dos logias orientadas al suroeste ofrecen espacio exterior adicional. Una característica destacada es la cocina equipada, que se integra armoniosamente con el diseño general. Los modernos baños han sido diseñados individualmente y ofrecen un confort contemporáneo. La calefacción central garantiza una distribución uniforme del calor en todo el apartamento. Las tres habitaciones contiguas en el sótano ofrecen 65 m<sup>2</sup> adicionales de espacio útil, además de un lavadero independiente con derechos de uso exclusivo y un trastero para bicicletas. Además, hay una cochera disponible, que puede utilizarse como terraza adicional o como aparcamiento cubierto. Los dos amplios áticos ofrecen un mayor potencial para la propiedad. Aún no se han convertido en vivienda, pero ofrecen la posibilidad de utilizarse como salas de ocio, creando así espacio habitable adicional. Su conveniente ubicación permite un rápido acceso al transporte público y a las principales carreteras. La proximidad a las vías del tren regional garantiza una buena accesibilidad, mientras que el bosque cercano ofrece oportunidades para disfrutar de la naturaleza. Este apartamento combina una amplia sala de estar con características prácticas y ofrece diversas posibilidades de diseño para los futuros residentes.

Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Detalles de los servicios

- 3-Parteien-Haus

- Baujahr 1985

- Wohnfläche 154 m<sup>2</sup>

Einbauküche mit Neff und Siemens Markengeräten, Dampfgarer, Backofen, Kühlschrank, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Induktionskochfeld mit Dunstabzugshaube.

großes Wohnzimmer/ Esszimmer mit Zugang zu zwei Balkonen, großformatige Fliesen  
Schlafzimmer mit Parkettfußboden

Zimmer 1, Laminat Holzoptik, moderne Glastüren

Zimmer 2, Laminat in Holzoptik, moderne Glastüren

Badezimmer 1, freistehende Badewanne, Toilette, Doppelwaschbecken

Badezimmer 2, Dusche

Gäste WC

3 Kellerräume mit einer Nutzfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>

Sondernutzungsrecht Waschkeller

Anschluss für ein Kaminofen im Wohnzimmer vorhanden

Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im Berliner Ortsteil Wannsee (Kohlhasenbrück), der zum Bezirk

Steglitz-Zehlendorf gehört. Sie liegt unmittelbar an der Grenze zu Potsdam südlich der Einmündung des Teltowkanals in den Griebnitzsee

Diese Gegend ist bekannt für ihre exklusive Wohnlage, geprägt von großzügigen Villen, gepflegten Gärten in unmittelbarer Nähe zur Natur und historischen Sehenswürdigkeiten.

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, insbesondere durch die Nähe zum Griebnitzsee und dem großen Wannsee, der Landeshauptstadt Potsdam mit ihren Parks und dem Schloss Babelsberg.

Die weitläufigen Waldgebiete des Grunewalds und das Naherholungsgebiet Wannsee laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Trotz der idyllischen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend.

Die S-Bahn-Station Griebnitzsee (S7) sowie die Buslinie 118 ist schnell erreichbar, und bieten eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt, sowie nach Potsdam.

Zudem ist die Autobahn A115 nur wenige Fahrminuten entfernt, wodurch auch eine schnelle

Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Die exklusive Lage kombiniert die Vorteile eines naturnahen Wohnens, mit hervorragender Erreichbarkeit der beiden Metropolen Berlin und Potsdam.

Insgesamt bietet die Lage eine Kombination aus historischem Flair, naturnaher Umgebung und guter Verkehrsanbindung, was sie zu einem attraktiven Wohnort im Südwesten Berlins macht.

Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 168.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Número de propiedad: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)