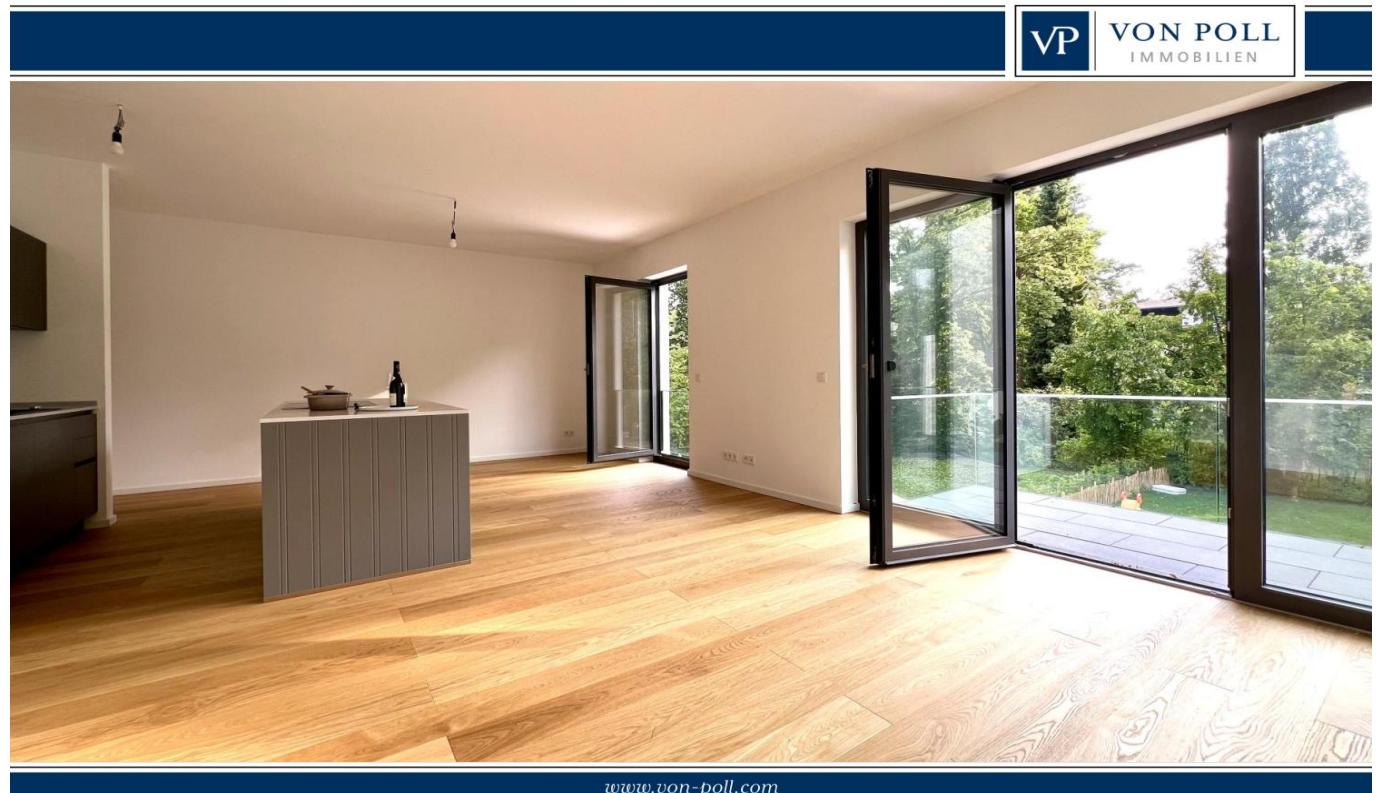


Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Ubicación privilegiada en Schlachtensee: luminoso apartamento de 2 habitaciones cerca del lago con balcón orientado al suroeste y ascensor.

*Número de propiedad: 25213018*



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

PRECIO DEL ALQUILER: 2.599 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 83,84 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

Número de propiedad: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## De un vistazo

Número de propiedad	25213018	Precio del alquiler	2.599 EUR
Superficie habitable	ca. 83,84 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	252 EUR
Habitaciones	2	Piso	Piso
Dormitorios	1	Características	Cocina empotrada, Balcón
Baños	1		
Año de construcción	2023		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 220 EUR (Alquilar)		

Número de propiedad: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Geotermia	Demanda de energía final	17.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	31.10.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Geotérmico	Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La propiedad



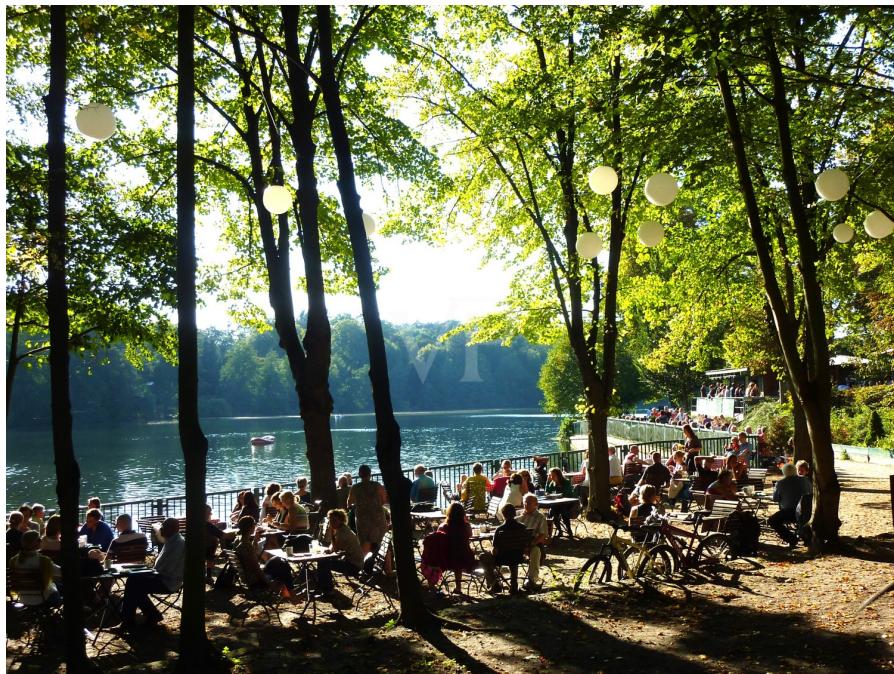
Número de propiedad: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La propiedad



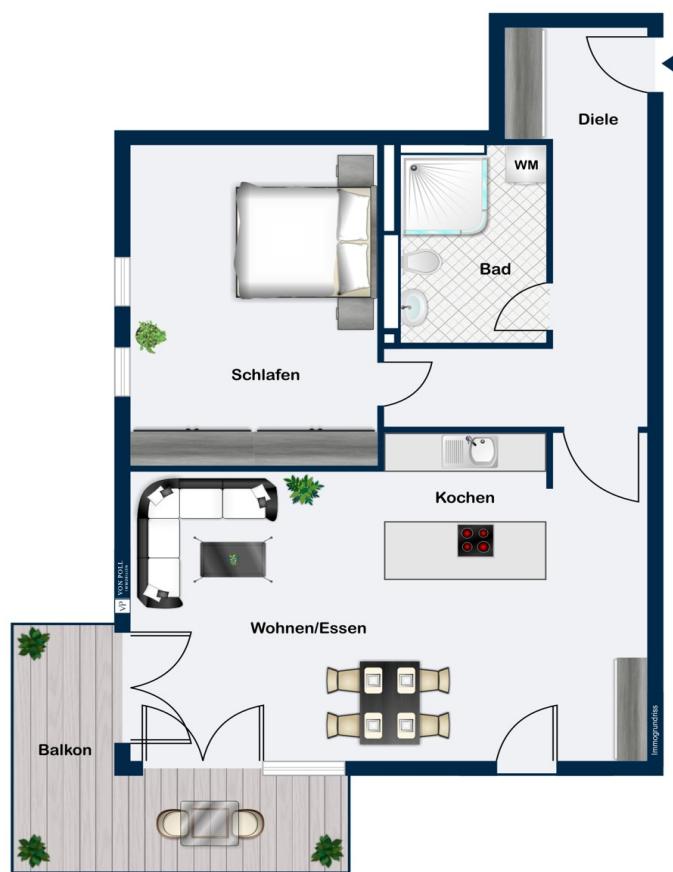
Número de propiedad: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Una primera impresión

Disfrute de una vida de lujo en una ubicación privilegiada y tranquila en Schlachtensee, uno de los distritos más codiciados y prestigiosos de Berlín, con acceso perfecto a los hermosos lagos y al bosque de Grunewald. Este luminoso apartamento se encuentra en la primera planta de un edificio de impresionante arquitectura, en una encantadora calle residencial arbolada en el corazón de Schlachtensee, a pocos pasos de tiendas, cafeterías y restaurantes, y muy cerca del lago. Los 83,84 m<sup>2</sup> de superficie habitable se componen de un amplio recibidor, dos habitaciones, un baño con ducha y un amplio balcón orientado al suroeste con vistas al jardín. Al entrar en el recibidor, la amplitud del apartamento y los acabados de alta calidad se hacen evidentes de inmediato. Techos altos, paredes lisas de yeso, ventanales de suelo a techo con parasoles eléctricos continuos, exquisitos suelos de roble, elegante gres porcelánico en el baño y tecnología de vanguardia le esperan. La calefacción por suelo radiante garantiza una agradable calidez en todo el apartamento. El corazón del apartamento es el salón-comedor de aproximadamente 45 m<sup>2</sup> con cocina americana integrada y balcón contiguo orientado al suroeste. La cocina, totalmente equipada, de la Colección B de Musterring, cuenta con encimera de cuarzo de alta calidad y electrodomésticos Bosch. El dormitorio mide aproximadamente 18,5 m<sup>2</sup>. El apartamento incluye un trastero de 4,40 m<sup>2</sup>. Un ascensor de pasajeros proporciona acceso sin escalones a todas las plantas y al aparcamiento subterráneo. El garaje subterráneo del edificio ofrece aparcamiento seguro para uno o más vehículos. Se puede alquilar una plaza de aparcamiento por 220 € al mes. El edificio cuenta con una moderna bomba de calor geotérmica.

Número de propiedad: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Detalles de los servicios

- 83,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Eingangsbereich/Garderobe (8,45 m<sup>2</sup>)
- Wohn-/Essbereich mit offener Küche (44.93 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (18,54 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Dusche (6,19 m<sup>2</sup>)
- Deckenhöhe 2,80 m
- Balkon mit Südwest-Ausrichtung (11,46 m<sup>2</sup>)
- Kellerverschlag (4,40 m<sup>2</sup>)
- 1.845 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstück
- insgesamt 8 Wohneinheiten
- Gebäude fertiggestellt in 2024
- Tiefgarage mit 11 Plätzen
- Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 220 € / Monat gemietet werden
- Personenaufzug
- Beheizung und Warmwasser über Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Bodenbeläge: Eichendielen in den Wohnräumen, Feinsteinzeug (Großformat) im Bad
- Bodentiefe Aluminium-Fenster (Schüco AWS 75, 3-fache Verglasung) mit hochwertigen, elektrisch und stufenlos zu betreibenden Sonnenjalousien der Fa. WAREMA.
- Küche (anthrazit) von Musterring Collection B mit Quarzsteinarbeitsplatte, Küchengeräte von BOSCH, Ceranfeld von BORA

Número de propiedad: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Todo sobre la ubicación

Das attraktive Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen, von Bäumen gesäumten, repräsentativen Wohnstraße im gemütlichen Zentrum von Schlachtensee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende. Verschiedene kleine und größere Geschäfte, Restaurants, Cafés und der kleine Marktplatz befinden sich fußläufig "direkt um die Ecke". Auch der S-Bahnhof Schlachtensee (S1) ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor.

Den Mexikoplatz, einen der schönsten Plätze Berlins, erreichen Sie nach einem Spaziergang durch die hübschen Wohnstraßen des Viertels. Dort finden Sie weitere kleine Läden, Cafés, Restaurants und den sehenswerten Jugendstil-Bahnhof der Linie S 1.

Der nahe gelegene Grunewald und die Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee - nur ein paar Gehminuten entfernt - ist sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer kann man in dem klaren Wasser sehr schön baden; der See hat Trinkwasserqualität.

Der große Wannsee bietet neben dem bekannten Strandbad Wannsee vielfältige Wassersportmöglichkeiten.

Die Johannes-Tews-Grundschule und das renommierte Werner-von-Siemens-Gymnasium sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Für die kleineren Kinder gibt es mehrere Kindergärten in der Nähe.

Als ideal ist die Gesundheitsversorgung vor Ort zu bezeichnen: Ein modernes Ärztehaus mit Praxen diverser Fachrichtungen ist nur wenige Schritte entfernt. Mehrere Physiotherapie-Praxen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Das St. Hubertus-Krankenhaus ist nur etwa 800 m entfernt.

Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtgebiete. Der Flughafen Berlin-Brandenburg erreichen Sie mit dem Auto nach etwa 40 Minuten.

Número de propiedad: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 17.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## 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)