

Berlin – Nikolassee

Amplio apartamento de 5 habitaciones con vistas a la pradera de ciervos.

Número de propiedad: 25213022



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 685.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145 m² • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25213022 - 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: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

De un vistazo

Número de propiedad	25213022	Precio de compra	685.000 EUR
Superficie habitable	ca. 145 m ²	Piso	Planta baja
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	1	Modernización / Rehabilitación	2025
Año de construcción	1968	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	26.09.2028	Consumo de energía final	145.60 kWh/m ² a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	2009

Número de propiedad: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propiedad



Número de propiedad: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propiedad



Número de propiedad: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propiedad



Número de propiedad: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propiedad



Número de propiedad: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propiedad



Número de propiedad: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propiedad



Número de propiedad: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propiedad



Número de propiedad: 25213022 - 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 81 45 46 90



Número de propiedad: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Una primera impresión

Amplio espacio con vistas al prado de Rehwiese. Se vende un excepcional apartamento en la planta baja de un edificio plurifamiliar bien mantenido que data de 1968. Su generosa superficie habitable de aproximadamente 145 m² y su cuidada distribución hacen de esta propiedad un lugar atractivo tanto para familias como para parejas con gustos exigentes. El edificio se encuentra en una tranquila y consolidada zona residencial, con vistas directas a la vegetación circundante, lo que garantiza un ambiente agradable. El apartamento fue renovado casi por completo en 2024/2025 y se presenta en excelentes condiciones modernas. Se ha puesto especial énfasis en la alta calidad de los materiales y en la alta calidad de los acabados y accesorios contemporáneos. El suelo de parquet de alta calidad se extiende por todo el apartamento, creando un ambiente cálido y acogedor. La espaciosa terraza orientada al suroeste ofrece abundante sol y una relajante vista a la vegetación circundante. El trastero del sótano se encuentra en la misma planta que el apartamento, y una sala común adicional ofrece un lugar seguro para guardar bicicletas. La distribución de las cinco habitaciones impresiona por su funcional distribución. El espacioso salón-comedor es el corazón del apartamento e invita a disfrutar de agradables reuniones con familiares y amigos. Grandes ventanales inundan la estancia de luz natural y ofrecen una magnífica vista del prado. El apartamento se vende sin cocina equipada. La propiedad ha sido completamente renovada y está lista para entrar a vivir. Un tranquilo dormitorio, dos habitaciones adicionales que pueden usarse como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados u oficinas, y una habitación adicional que podría servir como sala de ocio, por ejemplo, ofrecen diversas opciones de alojamiento. El moderno baño, con grifería contemporánea y azulejos atemporales, completa el espacio habitable. El apartamento cuenta con calefacción central de gasóleo, lo que garantiza un clima interior confortable. Todos los servicios del edificio están al día, por lo que no se requieren inversiones adicionales. Otras ventajas de la propiedad incluyen sus excelentes conexiones con el transporte público y la red de carreteras regionales. Tiendas, colegios y guarderías están a pocos minutos, lo que la convierte en una ubicación especialmente atractiva para familias. En resumen, este apartamento parcialmente renovado, con acabados de alta calidad, hermosos suelos de parquet, una terraza orientada al suroeste y un amplio salón-comedor, ofrece un hogar confortable cerca de la naturaleza, sin renunciar a todas las ventajas de la vida urbana. Compruébelo usted mismo y concierte una visita. ¡Esperamos tener noticias suyas!

Número de propiedad: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Detalles de los servicios

Die Wohnung verfügt über einen Eingangsbereich und einen breiten Flur mit Parkettboden. Vier Zimmer sowie das Wohn- und Esszimmer sind ebenfalls mit Parkett ausgestattet, letzteres zusätzlich mit einer großen Fensterfront.

Hochwertige Fenster mit 3-fach Verglasung wurden in der gesamten Wohnung verbaut. Das Badezimmer ist mit weißen Fliesen, einer Dusche(bodeneben) und einem WC ausgestattet, das Gäste-WC, ebenfalls mit weißen Fliesen und Belüftung. Die Küche verfügt über eine Durchreiche und verfügt über einen Dunstabzug der nach außen abgeführt wird. Eine Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss ergänzt die Ausstattung.

Eine große Terrasse bietet einen uneingeschränkten Blick auf das Grundstück der WEG und die Rehwiese.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum sowie ein PKW Stellplatz.

Die Wohnung weist laut Teilungserklärung eine Wohnfläche von 146,44 m² auf. In Teilbereichen, insbesondere in den Fluren, sind abgehängte Decken eingebaut, die derzeit eine Höhe von ca. 2,20 m aufweisen. Über den Abhängungen ist jedoch eine deutlich höhere Raumhöhe vorhanden, sodass diese Flächen den Voraussetzungen der Wohnflächenverordnung entsprechen und zur Wohnfläche zählen.

Número de propiedad: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Todo sobre la ubicación

Wohnlage

Die Wohnung liegt in Nikolassee direkt an der Rehwiese, einer der grünsten und ruhigsten Lagen des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Villenstraßen, alten Bäumen und der weiten Rehwiese, die sich als Grünzug bis zum Nikolassee öffnet – ideal für Spaziergänge direkt vor der Haustür. Das Quartier gilt seit jeher als hochwertige Wohnlage im Berliner Südwesten mit hohem Erholungswert.

ÖPNV & Anbindung

Fußläufig erreicht man die S-Bahn-Station Nikolassee (S1, S7) in rund 10–15 Minuten – von hier bestehen direkte Verbindungen in die City (u. a. Potsdamer Platz/Friedrichstraße) sowie Richtung Potsdam. Buslinien 112 und 118 (u. a. Haltestelle Waldhaus-Klinik) binden die Wohnlage zusätzlich an, nachts ergänzt durch N18; saisonal fährt die 218 Richtung Pfaueninsel/Wannsee. Praktisch für den Sommer: die Linie 312 pendelt zwischen S Nikolassee und Strandbad Wannsee.

Mobil mit dem Auto

Schnelle Wege bietet die A115 (AVUS) über die Anschlussstelle Spanische Allee; innerstädtisch verläuft die B1 (Potsdamer Chaussee) als wichtige Verkehrsachse in Richtung City und Potsdam.

Eine E-Ladestation befindet sich in 500 m Entfernung zur Wohnung, sodass das E-Auto jederzeit geladen werden kann.

Naherholung

Die Lage ist ein Paradies für Aktive und Ruhesuchende: Schlachtensee und Krumme Lanke (Joggen, Baden, Rundwege) erreicht man in wenigen Fahrradminuten; das historische Strandbad Wannsee liegt ebenfalls ganz nah und ist per Bus oder zu Fuß durch den Wald bequem erreichbar. Der Grunewald mit ausgedehnten Forstwegen beginnt praktisch vor der Tür.

Fazit: die Wohnung verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und einem außergewöhnlichen Freizeit- und Naturangebot. Restaurants, Cafés und kleine Geschäfte befinden sich in fußläufiger Entfernung – eine Lage, die alltagstaugliche Wege und schnelle Erholung elegant vereint.

Número de propiedad: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 145.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25213022 - 14129 Berlin – 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com