

Berlin – Nikolassee

## Casa adosada bien cuidada con jardín soleado, perfecta para familias.

Número de propiedad: 25213030



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

PRECIO DE COMPRA: 670.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 267 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25213030 - 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: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25213030                           |
| Superficie habitable | ca. 115 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 5                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1986                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 670.000 EUR                                                                   |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                            |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                       |
| Método de construcción | Sólido                                                                        |
| Características        | WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

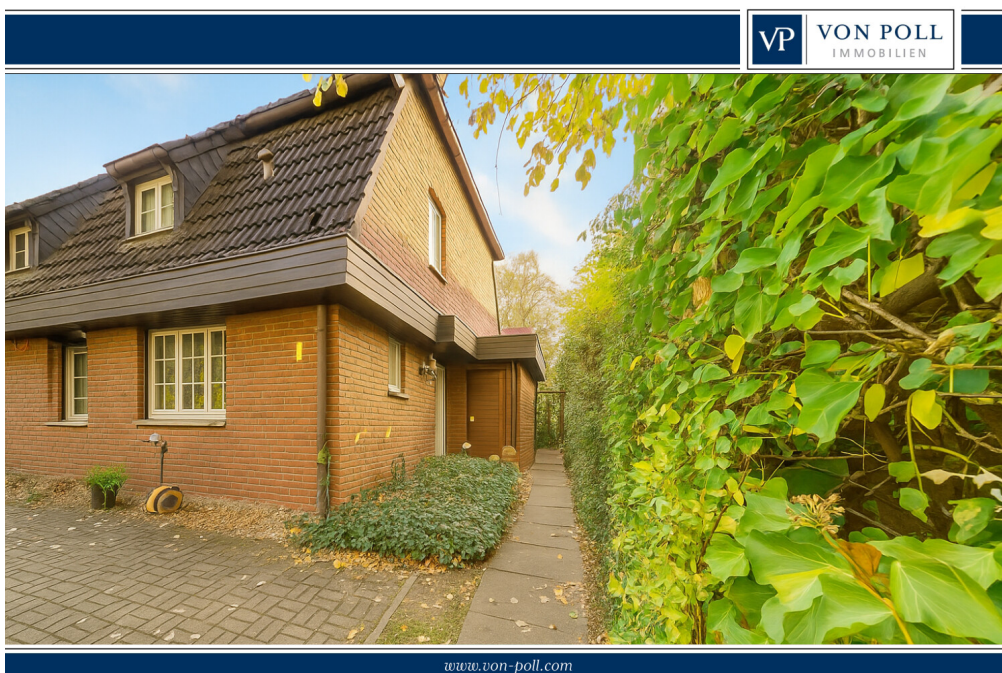
## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 26.11.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 112.75 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1986                   |

Número de propiedad: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad



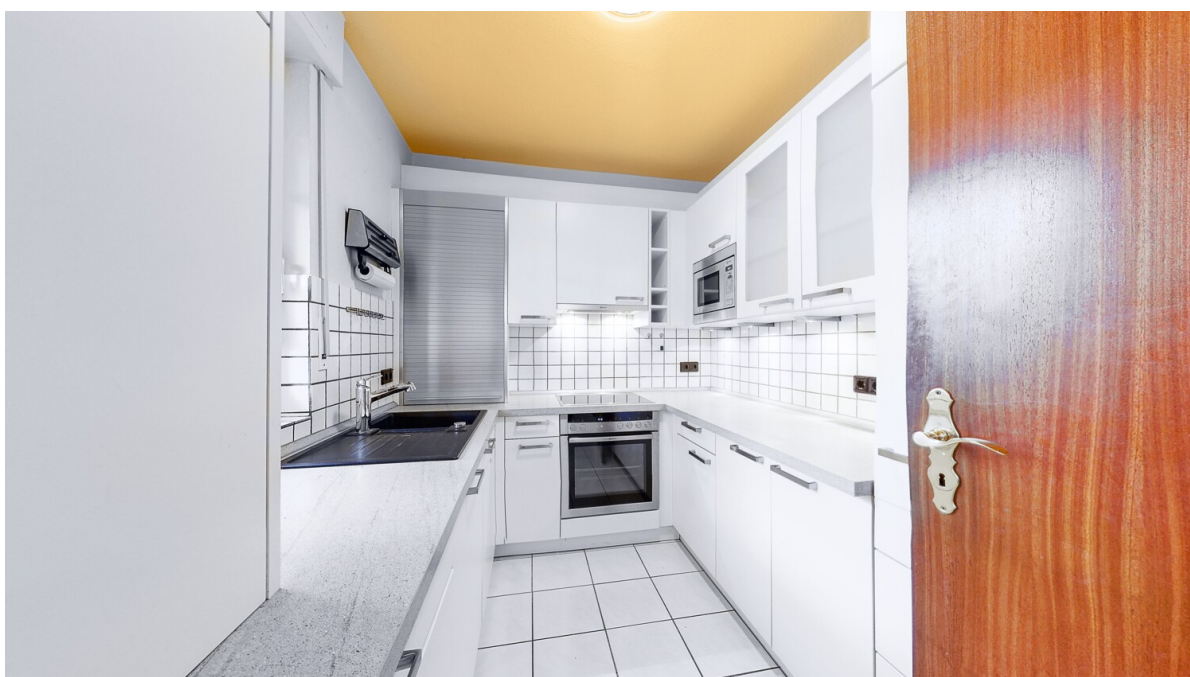
Número de propiedad: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213030 - 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: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Una primera impresión

Esta atractiva casa adosada, bien cuidada y construida en 1986, ofrece aproximadamente 115 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una parcela de 267 m<sup>2</sup> con un hermoso jardín. Su tranquila ubicación combina un entorno residencial verde con excelente acceso a tiendas, colegios y transporte público. Un total de cinco habitaciones ofrecen amplio espacio para estilos de vida individuales, ya sea para familias, oficinas en casa o para recibir invitados. La planta baja le da la bienvenida con un amplio y luminoso salón-comedor. Los ventanales de suelo a techo dan a la terraza y al jardín. Una encantadora chimenea proporciona un calor reconfortante en los días más fríos y crea un ambiente acogedor. La cocina equipada adyacente ofrece amplio espacio de trabajo, almacenamiento y espacio para cocinar en grupo. Un aseo de cortesía y prácticas persianas completan la planta baja. En la planta superior, encontrará un baño con ducha y bañera, así como tres habitaciones bien proporcionadas que pueden usarse como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos, ideales para familias de diferentes edades y tamaños. La casa cuenta con un sótano completo, que ofrece un valioso espacio adicional: además de zonas de almacenamiento y lavadero, cuenta con sauna, lavadero y sala de calderas con calefacción de gas. El exterior es muy acogedor: la terraza con toldo proporciona sombra en los cálidos días de verano y espacio para relajarse al aire libre. El cuidado jardín ofrece amplio espacio para el ocio, el juego y la creación de ideas de paisajismo, desde parterres hasta tumbonas. Las tomas de corriente exteriores y las conexiones de jardín completan las posibilidades. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones y ofrece una base sólida para sus propias ideas de modernización y diseño. La casa está disponible a corto plazo y es ideal para compradores que buscan un hogar tranquilo con gran potencial. Gracias a su conveniente ubicación, se puede acceder fácilmente al transporte público, tiendas, colegios, guarderías y atención médica. Esta casa adosada combina una distribución bien diseñada con características atractivas como un aseo de invitados, cocina equipada, chimenea, baño con bañera y ducha, y sauna privada. Compruebe usted mismo las posibilidades que ofrece esta propiedad; esperamos mostrársela en persona.

Número de propiedad: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25213030 - 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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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