

Berlin - Nikolassee

Großzügige Landhausvilla mit Traumgarten in bester Lage von Schlachtensee

CODE DU BIEN: 26213013



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.180.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 197,61 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 830 m²

CODE DU BIEN: 26213013 - 14129 Berlin - Nikolassee

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26213013 - 14129 Berlin - Nikolassee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26213013
Surface habitable	ca. 197,61 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	3
Année de construction	1895
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	2.180.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26213013 - 14129 Berlin - Nikolassee

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	304.09 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.05.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1895

CODE DU BIEN: 26213013 - 14129 Berlin - Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 26213013 - 14129 Berlin - Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 26213013 - 14129 Berlin - Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 26213013 - 14129 Berlin - Nikolassee

La propriété



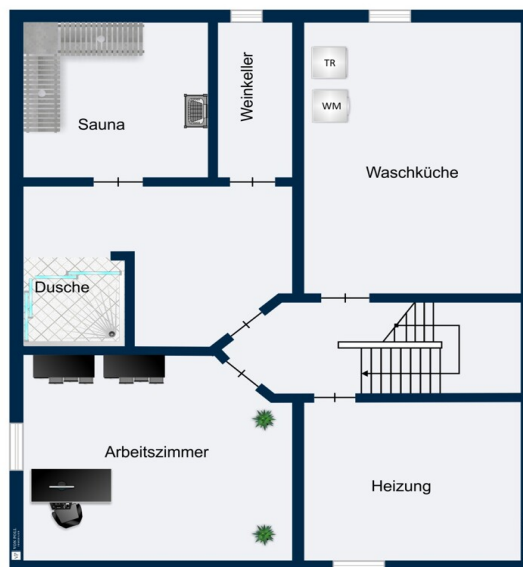
CODE DU BIEN: 26213013 - 14129 Berlin - Nikolassee

La propriété

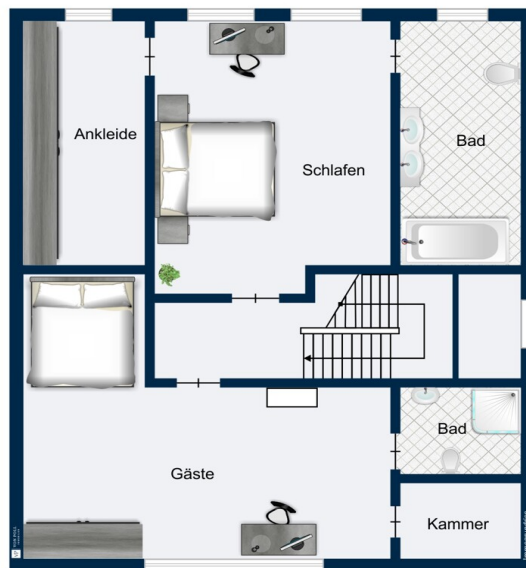


CODE DU BIEN: 26213013 - 14129 Berlin - Nikolassee

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26213013 - 14129 Berlin - Nikolassee

Une première impression

Die exklusiv modernisierte Landhausvilla aus dem Jahr 1895 bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 197m² ein beeindruckendes Zusammenspiel aus historischer Architektur und gehobener Ausstattung. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 830 m² großen Grundstück in bester Lage von Schlachtensee und präsentiert sich nach kontinuierlichen Modernisierungen in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Haus umfasst insgesamt 5 Zimmer und 2 Badezimmer, verteilt auf zwei Ebenen. Highlight ist der großzügige Wohn-Essbereich, der vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung bietet. Der Wohnbereich besticht durch eine offene, helle Atmosphäre und große Fensterfronten, die den Blick in den hübschen und schön angelegten Garten freigeben. Das Wohnzimmer zeichnet sich durch einen edlen Fischgrät-Holzboden aus, dessen Farbtöne mit der Raumgestaltung harmonieren. Die Deckenbalken verleihen dem Ensemble zusätzlich einen besonderen architektonischen Akzent. Der angrenzende Essbereich ist lichtdurchflutet und gewährt direkten Zugang zum Garten und zur Terrasse, wodurch ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich entsteht.

Die Küche ist mit modernen Einbaugeräten und hochwertigen Arbeitsflächen ausgestattet und bietet mit einer angrenzenden Speisekammer ausreichend Stauraum sowie kurze Wege zum Essbereich.

Beide Schlafzimmer im Obergeschoss haben einen direkt Zugang zu den jeweiligen eigenen Badezimmern. Somit stehen zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer zur Verfügung, eines mit Doppelwaschbecken und Badewanne und eines mit Dusche. Im Keller befindet sich eine weitere Dusche.

Ein weiteres Highlight des Hauses stellt eine eigene Sauna im Untergeschoss dar, die einen privaten Rückzugsort für Wellness und Entspannung bietet.

Der Außenbereich überzeugt durch eine weitläufige Terrasse mit Markise, eingebettet in einen liebevoll angelegten Garten mit Rasen und zahlreichen Ziersträuchern. Das Grundstück ist von einer alten Baumbepflanzung und einer dichten Hecke umgeben, was für ein angenehmes Maß an Privatsphäre sorgt. Die architektonische Kombination aus historischer Fassade mit markantem Fachwerk, weißen Putzelementen und roten Ziegelakzenten unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Diese besondere Landhausvilla bietet ein perfektes Zuhause für Familien, die ein stilvolles Ambiente, großzügige Raumaufteilung und eine ruhige, grüne Umgebung zu schätzen wissen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem außergewöhnlichen Objekt begeistern.

CODE DU BIEN: 26213013 - 14129 Berlin - Nikolassee

Détails des commodités

- 830 m² Grundstück
- Gepflegter, schön angelegter Garten
- Ca. 197 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss
- Großzügiger heller Wohnbereich
- Große Küche mit angrenzendem Essbereich
- Zwei Bäder
- Große Terrasse
- Markise
- Parkettfußboden
- Sauna
- Weinkeller

CODE DU BIEN: 26213013 - 14129 Berlin - Nikolassee

Tout sur l'emplacement

Diese schöne Landhausvilla liegt in einer beliebten, 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 sowie mehrere Physiotherapie-Praxen befinden sich etwa 700 m entfernt.

Das renommierte St. Hubertus-Krankenhaus finden Sie in fußläufiger Nähe.

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

CODE DU BIEN: 26213013 - 14129 Berlin - Nikolassee

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26213013 - 14129 Berlin - Nikolassee

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: zehendorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com