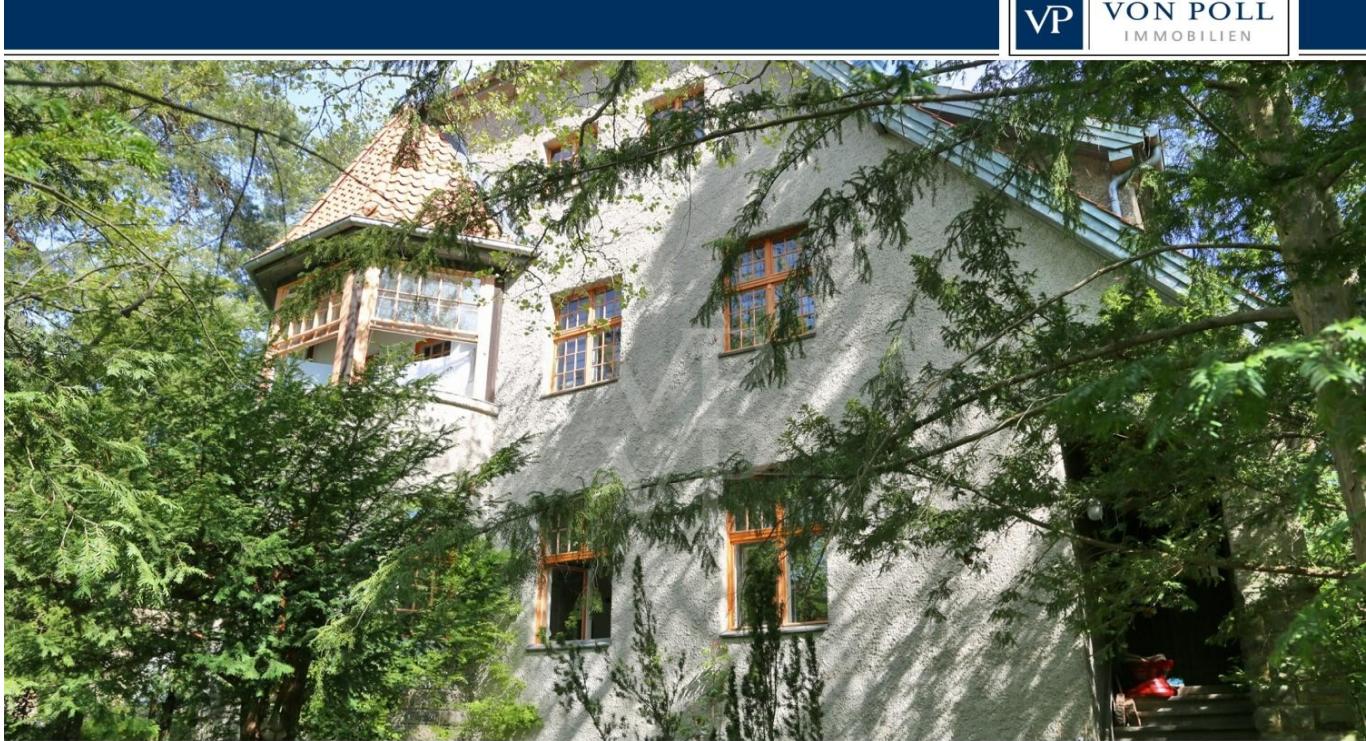


Berlin – Nikolassee

Un diamant brut : une villa de rêve dans un emplacement très recherché.

CODE DU BIEN: 25213004



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 3.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 516,28 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.516 m²

CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25213004	Prix d'achat	3.300.000 EUR
Surface habitable	ca. 516,28 m ²	Type de bien	Villa
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	13	Modernisation / Rénovation	2000
Chambres à coucher	8	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	4	Technique de construction	massif
Année de construction	1905	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	302.35 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.04.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1905

CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété



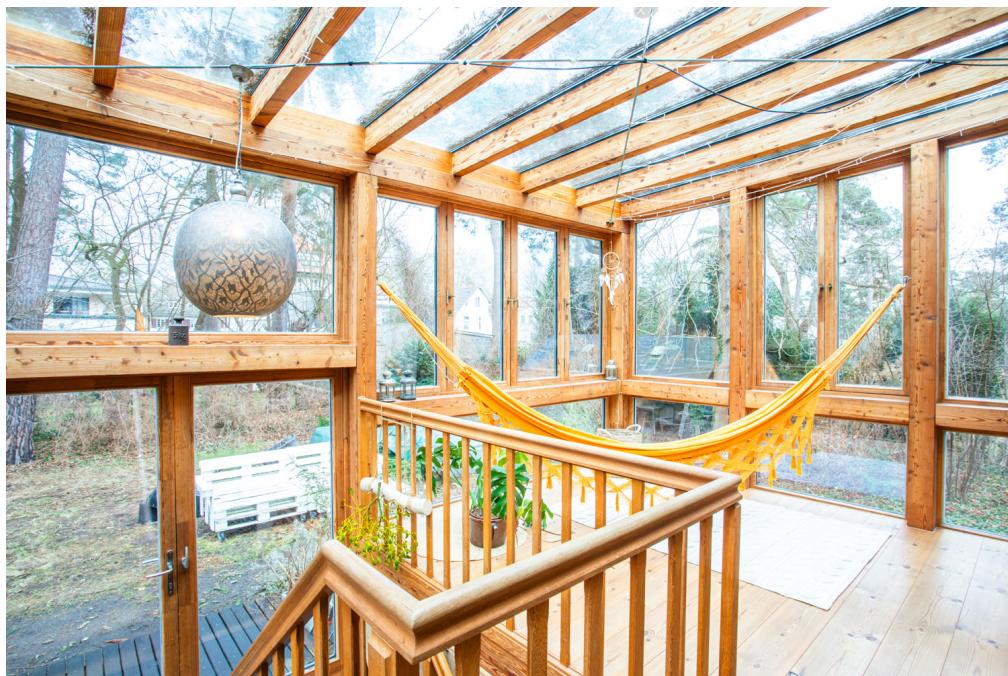
CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété



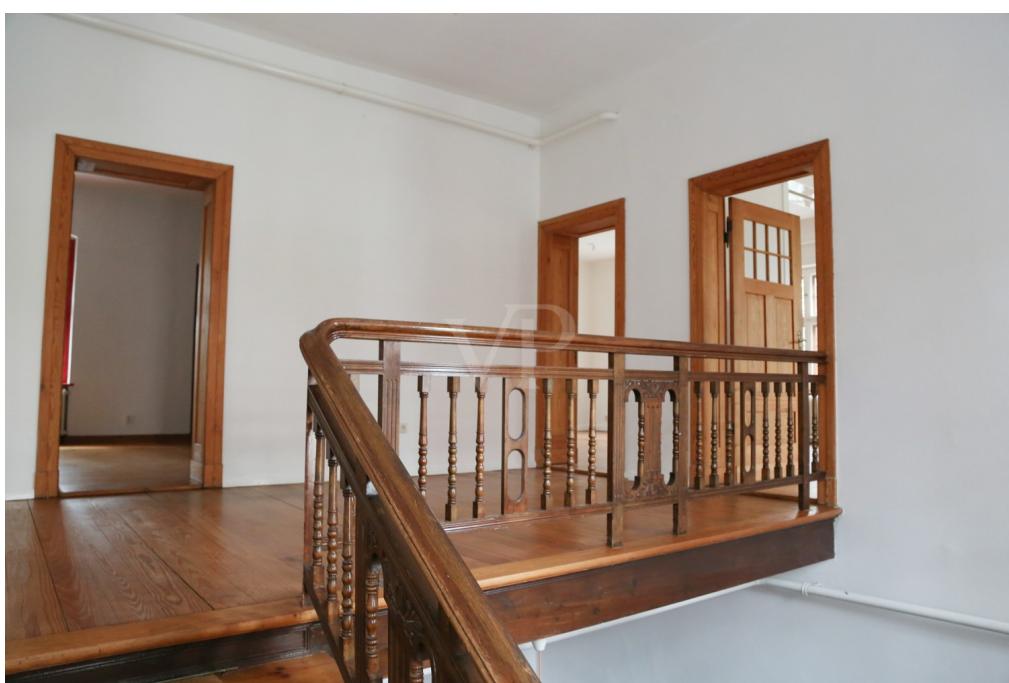
CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété



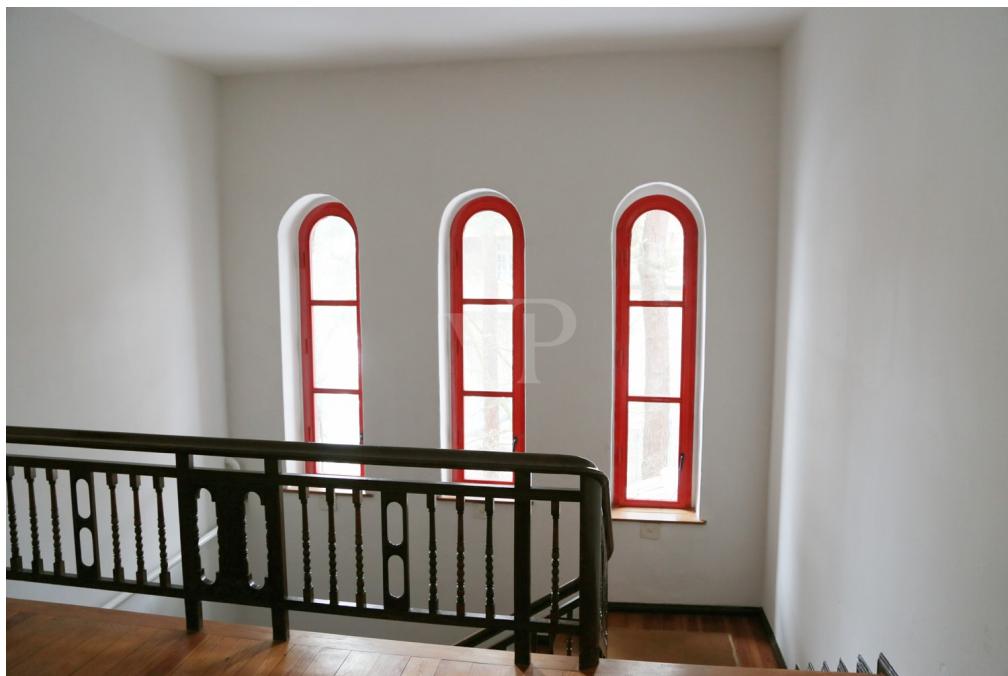
CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété



IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenziert | Baufinanzierungspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienleihvermittlung (IHK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichtenfelde | Lankwitz
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

WIR BIETEN IHNEN:

BUDGET-CHECK:
• Bonitätsbescheinigung
• Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:
• rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
• Eigenkapitaloptimierung
• Fördermittelcheck
• Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   COMMERZBANK   

www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Une première impression

Cette villa Art nouveau unique, construite comme résidence bourgeoise, offre un confort de vie exceptionnel sur environ 516 m² habitables, répartis sur un terrain de 1 516 m². La villa s'étend sur quatre niveaux, actuellement divisés en quatre appartements indépendants. Conçue à l'origine comme une spacieuse maison familiale avec personnel de maison, la cage d'escalier indépendante, qui dessert chaque étage, témoigne de son architecture historique. L'impressionnant hall d'entrée avec cheminée relie les deux premiers étages. Au premier étage (Belle Étage), cinq pièces élégantes aux parquets raffinés se déploient. La véranda vitrée offre un accès direct au jardin arboré. Un majestueux escalier mène au niveau supérieur, qui comprend actuellement une salle de bains spacieuse, deux chambres, un bureau exposé plein sud et une véranda ornée de vitraux anciens. L'appartement-terrasse de quatre pièces est également accessible indépendamment par la cage d'escalier. L'architecture de toiture originale, combinée à de nombreuses lucarnes et à une agréable terrasse sur le toit, offre un cadre de vie unique. De plus, la villa dispose d'un sous-sol complet, offrant de multiples possibilités d'aménagement aux futurs propriétaires. Cette maison fut jadis la demeure d'un éditeur, libraire et antiquaire respecté, passionné de littérature. Il réédita des œuvres épuisées de la littérature mondiale, écrivit des articles érudits et participa activement à de nombreuses sociétés littéraires et bibliophiles. Il était également membre de la Société de littérature allemande et un joueur d'échecs assidu. Son savoir et ses collections ont profondément marqué la vie culturelle berlinoise, et une plaque commémorative (Stolperstein) perpétue son souvenir.

CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Détails des commodités

Parkett und Dielenfußboden

Historische Elemente

aktuell 4 Wohnungen

Schön eingewachsenes Grundstück

Bleiglasfenster

Kamin

Wintergarten

CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in einer sehr schönen Wohnstraße im Ortsteil Nikolassee in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Rehwiese und nicht weit vom Wannsee entfernt.

Hier kommen alle Vorteile zusammen: Wohnen inmitten einer grünen Idylle, umfangreiche Freizeitmöglichkeiten und eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Zentrale Punkte sind der Hohenzollernplatz am Bahnhof Nikolassee, wo Sie durch zwei S-Bahnlinien (S1 und S7) und eine Buslinie (112) bestens angebunden sind. Den S-Bahnhof erreichen Sie in nur wenigen Metern. Rund um den schön gestalteten Hohenzollernplatz finden Sie mehrere Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants, ein Café, eine Apotheke, einen Buchladen, einen Kiosk und ein Blumengeschäft.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés finden Sie rund um die Breisgauer Straße im gemütlichen Zentrum von Schlachtensee sowie am Mexikoplatz, in Wannsee und im Zentrum von Zehlendorf.

Der Grunewald und die nahe gelegenen Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee ist sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer kann man in dem klaren Wasser sehr schön baden. Der große Wannsee bietet neben dem großen und bekannten Strandbad Wannsee vielfältige Wassersportmöglichkeiten.

Die Johannes-Tews-Grundschule, das Werner-von-Siemens-Gymnasium sowie die Dreilinden-Grund- und Oberschule sind gut zu Fuß, mit dem Fahrrad und alternativ mit dem Bus zu erreichen.

Die AVUS A115 ist mit dem PKW in 4 Minuten über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche.

Der Flughafen BER ist von hier aus über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar. Wichtige Magistralen sind die Spanische Allee sowie die Potsdamer Chaussee (B1).

CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 302.35 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Contact

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

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

www.von-poll.com