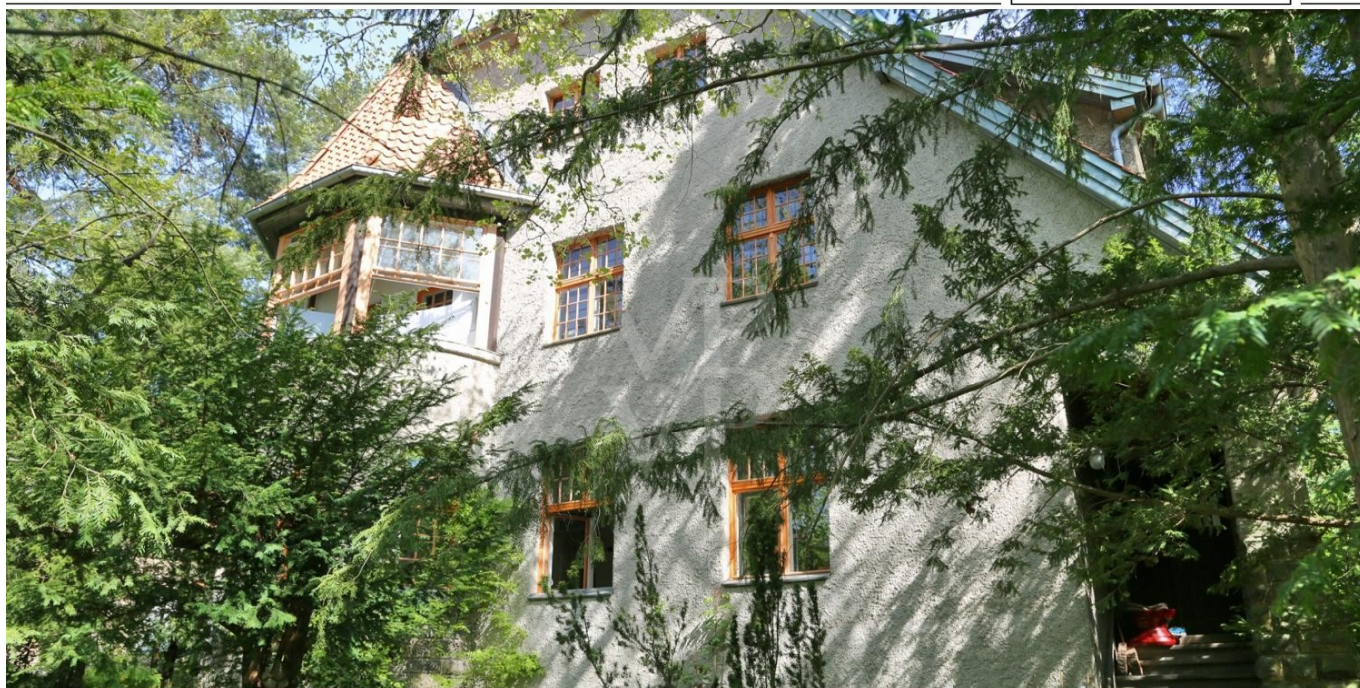


Berlin – Nikolassee

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

CODE DU BIEN: 25213004



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

PRIX D'ACHAT: 3.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 516,28 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.516 m<sup>2</sup>

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
Surface habitable	ca. 516,28 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Chambres à coucher	8
Salles de bains	4
Année de construction	1905

Prix d'achat	3.300.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
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
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	11.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	302.35 kWh/m²a
Classement énergétique	H
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





CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee**

# La propriété





**VON POLL**  
FINANCE

## IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
 Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
 Geprüfter Fachmann für Immobilienadviserungsvermittlung (IHK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vpf-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vpf-finance.de)

VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
 Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET- CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- Rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelscheck
- Betreuung bei Auszahlung

**VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN**







[www.vpf-finance.de](http://www.vpf-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 m<sup>2</sup> habitables, répartis sur un terrain de 1 516 m<sup>2</sup>. 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 Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 302.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

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

---

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