

Berlin – Wannsee

# Appartement spacieux de 4 pièces avec potentiel d'agrandissement

CODE DU BIEN: 25213003N



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

PRIX D'ACHAT: 596.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

- 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: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee**

## En un coup d'œil

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN           | 25213003N            |
| Surface habitable      | ca. 154 m²           |
| Etage                  | 1                    |
| Pièces                 | 4                    |
| Salles de bains        | 2                    |
| Année de construction  | 1985                 |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 596.000 EUR   |
| Type                         | Etage   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2008  |
| État de la propriété         | A rénover   |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 65 m²   |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon  |

**CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee**

## Informations énergétiques

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage  | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.11.2031           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|  |   |
|--|---|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 168.50 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F   |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1985  |

CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## 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: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee**

## Une première impression

Spacieux appartement de 4 pièces bénéficiant d'une excellente desserte et d'un fort potentiel d'agrandissement. Ce logement généreux offre environ 154 m<sup>2</sup> de surface habitable, un agencement bien pensé et de multiples possibilités d'aménagement. Situé au premier étage d'un immeuble collectif construit en 1985, il se trouve sur un terrain d'environ 747 m<sup>2</sup>, à proximité de la forêt et très bien desservi par les transports. Cet appartement unique est né de la fusion de deux appartements identiques et propose désormais un agencement spacieux, trois salles de bains et trois pièces de rangement en sous-sol. Les quatre pièces principales, aux dimensions généreuses, offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. Le séjour, lumineux et ouvert, crée une atmosphère agréable. Deux loggias exposées sud-ouest offrent un espace extérieur supplémentaire. La cuisine équipée, parfaitement intégrée au design général, est un atout majeur. Les salles de bains modernes, au design personnalisé, offrent un confort contemporain. Le chauffage central assure une répartition homogène de la chaleur dans tout l'appartement. Les trois pièces attenantes en sous-sol offrent 65 m<sup>2</sup> supplémentaires d'espace utilisable, ainsi qu'une buanderie privative et un local à vélos. De plus, un abri voiture est disponible et peut servir de terrasse supplémentaire ou de parking couvert. Les deux grands combles offrent un potentiel supplémentaire. Actuellement non aménagés, ils pourraient être transformés en salles de loisirs, créant ainsi un espace de vie additionnel. L'emplacement idéal permet un accès rapide aux transports en commun et aux grands axes routiers. La proximité immédiate de la gare régionale garantit une excellente accessibilité, tandis que la forêt voisine offre de belles possibilités de détente en pleine nature. Cet appartement allie un espace de vie généreux à des prestations pratiques et offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour ses futurs occupants.



CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Détails des commodités

- 3-Parteien-Haus

- Baujahr 1985

- Wohnfläche 154 m<sup>2</sup>

Einbauküche mit Neff und Siemens Markengeräten, Dampfgarer, Backofen, Kühlschrank, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Induktionskochfeld mit Dunstabzugshaube.

großes Wohnzimmer/ Esszimmer mit Zugang zu zwei Balkonen, großformatige Fliesen

Schlafzimmer mit Parkettfußboden

Zimmer 1, Laminat Holzoptik, moderne Glastüren

Zimmer 2, Laminat in Holzoptik, moderne Glastüren

Badezimmer 1, freistehende Badewanne, Toilette, Doppelwaschbecken

Badezimmer 2, Dusche

Gäste WC

3 Kellerräume mit einer Nutzfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>

Sondernutzungsrecht Waschkeller

Anschluss für ein Kaminofen im Wohnzimmer vorhanden

**CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Berliner Ortsteil Wannsee (Kohlhasenbrück), der zum Bezirk

Steglitz-Zehlendorf gehört. Sie liegt unmittelbar an der Grenze zu Potsdam südlich der Einmündung des Teltowkanals in den Griebnitzsee

Diese Gegend ist bekannt für ihre exklusive Wohnlage, geprägt von großzügigen Villen, gepflegten Gärten in unmittelbarer Nähe zur Natur und historischen Sehenswürdigkeiten.

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, insbesondere durch die Nähe zum Griebnitzsee und dem großen Wannsee, der Landeshauptstadt Potsdam mit ihren Parks und dem Schloss Babelsberg.

Die weitläufigen Waldgebiete des Grunewalds und das Naherholungsgebiet Wannsee laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Trotz der idyllischen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend.

Die S-Bahn-Station Griebnitzsee (S7) sowie die Buslinie 118 ist schnell erreichbar, und bieten eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt, sowie nach Potsdam.

Zudem ist die Autobahn A115 nur wenige Fahrminuten entfernt, wodurch auch eine schnelle

Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Die exklusive Lage kombiniert die Vorzüge eines naturnahen Wohnens, mit hervorragender Erreichbarkeit der beiden Metropolen Berlin und Potsdam.

Insgesamt bietet die Lage eine Kombination aus historischem Flair, naturnaher Umgebung und guter Verkehrsanbindung, was sie zu einem attraktiven Wohnort im Südwesten Berlins macht.

**CODE DU BIEN: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 168.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## 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)