

Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Emplacement de choix à Schlachtensee : appartement lumineux de 2 pièces près du lac, avec balcon exposé sud-ouest et ascenseur.

*CODE DU BIEN: 25213018*



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

**PRIX DE LOYER: 2.599 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83,84 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – 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: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25213018
Surface habitable	ca. 83,84 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2023
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 220 EUR (Location)

Prix de loyer	2.599 EUR
Coûts supplémentaires	252 EUR
Type	Etage
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétique valable jusqu'au	31.10.2034
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	17.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – 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: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee**

## Une première impression

Vivez dans le luxe au calme, dans un quartier prisé de Schlachtensee, l'un des plus recherchés et prestigieux de Berlin, à proximité immédiate des magnifiques lacs et de la forêt de Grunewald. Cet appartement lumineux se situe au premier étage d'un immeuble à l'architecture remarquable, dans une charmante rue résidentielle arborée, au cœur de Schlachtensee, à deux pas des commerces, cafés et restaurants, et tout près du lac. D'une superficie de 83,84 m<sup>2</sup>, il comprend un hall d'entrée spacieux, deux pièces, une salle de bains avec douche et un grand balcon exposé sud-ouest donnant sur le jardin. Dès l'entrée, l'espace et les finitions haut de gamme de l'appartement sautent aux yeux. Hauts plafonds, murs lisses, baies vitrées avec stores électriques réglables, parquet en chêne massif, élégant grès cérame dans la salle de bains et équipements modernes vous attendent. Le chauffage au sol assure un confort thermique optimal dans tout l'appartement. L'appartement s'articule autour d'un séjour/salle à manger d'environ 45 m<sup>2</sup> avec cuisine américaine intégrée et balcon exposé sud-ouest. La cuisine, entièrement équipée (collection B de Musterring), comprend un plan de travail en quartz haut de gamme et des appareils Bosch. La chambre mesure environ 18,5 m<sup>2</sup>. Une cave de 4,40 m<sup>2</sup> est incluse. Un ascenseur dessert tous les étages et le parking souterrain. Ce dernier offre un stationnement sécurisé pour un ou plusieurs véhicules. Une place de parking est disponible à la location pour 220 € par mois. L'immeuble est chauffé par une pompe à chaleur géothermique moderne.

**CODE DU BIEN: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee**

## Détails des commodités

- 83,84 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Eingangsbereich/Garderobe (8,45 m²)
- Wohn-/Essbereich mit offener Küche (44.93 m²)
- Schlafzimmer (18,54 m²)
- Bad mit Dusche (6,19 m²)
- Deckenhöhe 2,80 m
- Balkon mit Südwest-Ausrichtung (11,46 m²)
- Kellerverschlag (4,40 m²)
- 1.845 m² Gesamtgrundstück
- insgesamt 8 Wohneinheiten
- Gebäude fertiggestellt in 2024
- Tiefgarage mit 11 Plätzen
- Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 220 € / Monat gemietet werden
- Personenaufzug
- Beheizung und Warmwasser über Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Bodenbeläge: Eichendielen in den Wohnräumen, Feinsteinzeug (Großformat) im Bad
- Bodentiefe Aluminum-Fenster (Schüco AWS 75, 3-fache Verglasung) mit hochwertigen, elektrisch und stufenlos zu betreibenden Sonnenjalousien der Fa. WAREMA.
- Küche (anthrazit) von Musterring Collection B mit Quarzsteinarbeitsplatte, Küchengeräte von BOSCH, Ceranfeld von BORA



**CODE DU BIEN: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee**

## Tout sur l'emplacement

Das attraktive Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen, 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 ist nur wenige Schritte entfernt. Mehrere Physiotherapie-Praxen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Das St. Hubertus-Krankenhaus ist nur etwa 800 m entfernt.

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: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – 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)