

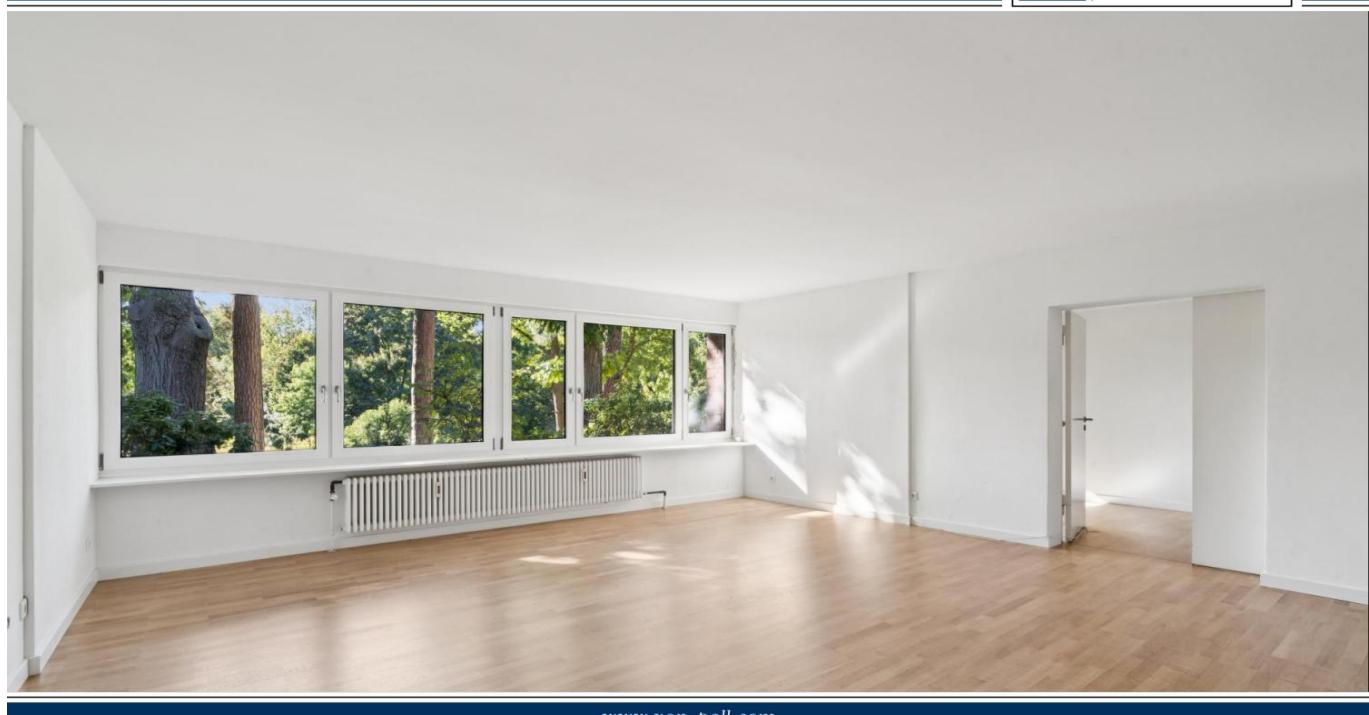
Berlin – Nikolassee

# Appartement spacieux de 5 pièces avec vue sur la prairie aux cerfs

**CODE DU BIEN: 25213022**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 685.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

CODE DU BIEN: 25213022 - 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: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25213022	Prix d'achat	685.000 EUR
Surface habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	1	Modernisation / Rénovation	2025
Année de construction	1968	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	26.09.2028	Consommation finale d'énergie	145.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213022 - 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 81 45 46 90



Shop Berlin Lichtenfelde / Lankwitz | Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin | [lichterfelde@von-poll.com](mailto:lichterfelde@von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## Une première impression

Spacieux appartement avec vue sur la prairie de Rehwiese. À vendre : un appartement exceptionnel situé au rez-de-chaussée d'un immeuble collectif bien entretenu datant de 1968. Son généreux espace de vie d'environ 145 m<sup>2</sup> et son agencement bien pensé séduiront aussi bien les familles que les couples exigeants. L'immeuble se trouve dans un quartier résidentiel calme et établi, offrant une vue dégagée sur la verdure environnante et garantissant un cadre de vie agréable. L'appartement a été presque entièrement rénové en 2024/2025 et se présente en excellent état. Une attention particulière a été portée aux matériaux de haute qualité et aux équipements contemporains haut de gamme. Un parquet de qualité supérieure habille l'ensemble de l'appartement, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante. La spacieuse terrasse exposée sud-ouest bénéficie d'un ensoleillement optimal et d'une vue apaisante sur les espaces verts environnants. Une cave attenante se situe au même niveau que l'appartement, et un local à vélos commun est mis à disposition. L'agencement fonctionnel des cinq pièces est particulièrement réussi. Le vaste séjour/salle à manger constitue le cœur de l'appartement et invite à de chaleureux moments de convivialité en famille ou entre amis. De grandes fenêtres baignent la pièce de lumière naturelle et offrent une vue imprenable sur la prairie. L'appartement est vendu sans cuisine équipée. Entièrement rénové, il est disponible immédiatement. Une chambre calme, deux autres pièces modulables pouvant servir de chambres d'enfants, de chambres d'amis ou de bureaux, ainsi qu'une pièce supplémentaire pouvant être aménagée en salle de loisirs, offrent de multiples possibilités d'aménagement. La salle de bains moderne, avec ses équipements contemporains et son carrelage intemporel, complète cet espace de vie. Le chauffage central au fioul assure un confort optimal. Tous les équipements de l'immeuble sont à jour ; aucun frais supplémentaire n'est donc à prévoir. L'appartement bénéficie également d'une excellente desserte par les transports en commun et le réseau routier régional. Commerces, écoles et crèches se trouvent à quelques minutes seulement, un atout majeur pour les familles. En résumé, cet appartement partiellement rénové, doté de finitions haut de gamme, d'un magnifique parquet, d'une terrasse exposée sud-ouest et d'un spacieux séjour/salle à manger, offre un cadre de vie confortable au cœur de la nature, tout en bénéficiant des avantages de la vie citadine. Venez le découvrir et prenez rendez-vous pour une visite ! Nous serons ravis de vous renseigner.

**CODE DU BIEN: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## Détails des commodités

Die Wohnung verfügt über einen Eingangsbereich und einen breiten Flur mit Parkettboden. Vier Zimmer sowie das Wohn- und Esszimmer sind ebenfalls mit Parkett ausgestattet, letzteres zusätzlich mit einer großen Fensterfront.

Hochwertige Fenster mit 3-fach Verglasung wurden in der gesamten Wohnung verbaut. Das Badezimmer ist mit weißen Fliesen, einer Dusche( bodeneben) und einem WC ausgestattet, das Gäste-WC, ebenfalls mit weißen Fliesen und Belüftung. Die Küche verfügt über eine Durchreiche und verfügt über einen Dunstabzug der nach außen abgeführt wird. Eine Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss ergänzt die Ausstattung.

Eine große Terrasse bietet einen uneingeschränkten Blick auf das Grundstück der WEG und die Rehwiese.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum sowie ein PKW Stellplatz.

Die Wohnung weist laut Teilungserklärung eine Wohnfläche von 146,44 m<sup>2</sup> auf. In Teilbereichen, insbesondere in den Fluren, sind abgehängte Decken eingebaut, die derzeit eine Höhe von ca. 2,20 m aufweisen. Über den Abhängungen ist jedoch eine deutlich höhere Raumhöhe vorhanden, sodass diese Flächen den Voraussetzungen der Wohnflächenverordnung entsprechen und zur Wohnfläche zählen.

**CODE DU BIEN: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## Tout sur l'emplacement

### Wohnlage

Die Wohnung liegt in Nikolassee direkt an der Rehwiese, einer der grünsten und ruhigsten Lagen des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Villenstraßen, alten Bäumen und der weiten Rehwiese, die sich als Grünzug bis zum Nikolassee öffnet – ideal für Spaziergänge direkt vor der Haustür. Das Quartier gilt seit jeher als hochwertige Wohnlage im Berliner Südwesten mit hohem Erholungswert.

### ÖPNV & Anbindung

Fußläufig erreicht man die S-Bahn-Station Nikolassee (S1, S7) in rund 10–15 Minuten – von hier bestehen direkte Verbindungen in die City (u. a. Potsdamer Platz/Friedrichstraße) sowie Richtung Potsdam. Buslinien 112 und 118 (u. a. Haltestelle Waldhaus-Klinik) binden die Wohnlage zusätzlich an, nachts ergänzt durch N18; saisonal fährt die 218 Richtung Pfaueninsel/Wannsee. Praktisch für den Sommer: die Linie 312 pendelt zwischen S Nikolassee und Strandbad Wannsee.

### Mobil mit dem Auto

Schnelle Wege bietet die A115 (AVUS) über die Anschlussstelle Spanische Allee; innerstädtisch verläuft die B1 (Potsdamer Chaussee) als wichtige Verkehrsachse in Richtung City und Potsdam.

Eine E-Ladestation befindet sich in 500 m Entfernung zur Wohnung, sodass das E-Auto jederzeit geladen werden kann.

### Naherholung

Die Lage ist ein Paradies für Aktive und Ruhesuchende: Schlachtensee und Krumme Lanke (Joggen, Baden, Rundwege) erreicht man in wenigen Fahrradminuten; das historische Strandbad Wannsee liegt ebenfalls ganz nah und ist per Bus oder zu Fuß durch den Wald bequem erreichbar. Der Grunewald mit ausgedehnten Forstwegen beginnt praktisch vor der Tür.

Fazit: die Wohnung verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und einem außergewöhnlichen Freizeit- und Naturangebot. Restaurants, Cafés und kleine Geschäfte befinden sich in fußläufiger Entfernung – eine Lage, die alltagstaugliche Wege und schnelle Erholung elegant vereint.

**CODE DU BIEN: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 145.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25213022 - 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)