

Berlin – Wannsee

Charmante maisonnette avec du potentiel dans le quartier résidentiel d'Alsen

CODE DU BIEN: 25213024



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 270.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25213024 - 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: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25213024
Surface habitable	ca. 50 m²
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1940

Prix d'achat	270.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	341.03 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1940

CODE DU BIEN: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

La propriété



CODE DU BIEN: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

La propriété



CODE DU BIEN: 25213024 - 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: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

La propriété



CODE DU BIEN: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

La propriété



CODE DU BIEN: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

La propriété



IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienkreditvermittlung (BK)

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 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
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

Une première impression

Situé dans un quartier calme et recherché du secteur des villas d'Alsen à Wannsee, ce charmant appartement en duplex se trouve au premier étage d'un immeuble bien entretenu datant de 1940. Offrant un fort potentiel, il attend ses nouveaux propriétaires désireux de le personnaliser à leur goût. La surface habitable d'environ 50 m² est complétée par un grenier aménagé de 30 m² supplémentaires. Cet aménagement offre des possibilités supplémentaires, telles qu'une chambre d'amis, un bureau ou une salle de loisirs. Un escalier intérieur mène directement du séjour au grenier. Le rez-de-chaussée se compose d'un séjour très lumineux, d'une chambre, d'une cuisine et d'une salle de bains spacieuse. La propriété comprend également un petit jardin et une place de parking privative. Bien que l'appartement nécessite quelques travaux de rénovation, il est globalement en bon état et constitue une base idéale pour concrétiser des idées d'aménagement personnalisées. Par exemple, le balcon est à refaire. Points forts : - Maison élégante des années 1940 - Pièces lumineuses à l'atmosphère agréable - Espace de vie supplémentaire grâce à des combles aménagés - Emplacement privilégié et calme à Berlin-Wannsee - Accès au jardin - Potentiel d'aménagement. L'emplacement allie nature et proximité de la ville : le lac de Wannsee, les commerces, les écoles et de nombreuses activités de loisirs sont facilement accessibles. Une opportunité intéressante pour les acquéreurs recherchant un appartement de charme bien situé et souhaitant le moderniser selon leurs goûts.

CODE DU BIEN: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

Détails des commodités

- Maisonnetteetage
- Balkon (Neuaufbau notwendig)
- Gartennutzung
- PKW Stellplatz

CODE DU BIEN: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

Tout sur l'emplacement

Wer in Wannsee wohnt möchte hier nicht mehr weg!

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem 3 Parteien Mehrfamilienhaus und liegt in einer sehr ruhigen Straße, die vornehmlich mit Villen und schönen Einfamilienhäusern bebaut ist. Die Gegend bietet Ruhe und ist wohltuend entsleunigend. Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist zu Fuß zu erreichen. Mehrere Kitas, die Conrad-Grundschule, Tennis- und Fußballplätze sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Auch der Golf- und Land Club Berlin Wannsee befindet sich in unmittelbarer Nähe. Ansonsten ist Wannsee eine Insel, also umgeben von Wasser, was zahlreiche Sportmöglichkeiten bietet. Die angrenzenden Wälder laden zu ausgiebigen Spaziergängen auch entlang der Ufer der Seenkette ein, hierzu zählen Pohlesee und Kleiner Wannsee. Die Stadtautobahn A 115 ist über die durch Wannsee führende B 1 in wenigen Minuten zu erreichen. Vom Regionalbahnhof Wannsee fahren zwei S-Bahnlinien: S1: Wannsee – Berlin und S 7: Potsdam – Berlin. Wichtigste Tangente ist die Königstraße (B 1), die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit ins Herz der City West führt. Der nächstgelegene Fernbahnhof befindet sich in Potsdam (Hauptbahnhof Potsdam). Die innere Erschließung erfolgt über verschiedene Buslinien (114, 116, 118, 318). Der Flughafen Berlin Brandenburg BER ist über die Stadtautobahn in weniger als einer dreiviertel Stunde erreichbar. Das Stadtzentrum ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto oder mit der Bahn erreichbar.

CODE DU BIEN: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 341.03 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.

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: 25213024 - 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

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

www.von-poll.com