

Berlin – Nikolassee

## Maison jumelée bien entretenue avec un jardin ensoleillé - idéale pour les familles

CODE DU BIEN: 25213030



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

PRIX D'ACHAT: 670.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 267 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25213030 - 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: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25213030          |
| Surface habitable      | ca. 115 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 5                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1986              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 670.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine  |

CODE DU BIEN: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

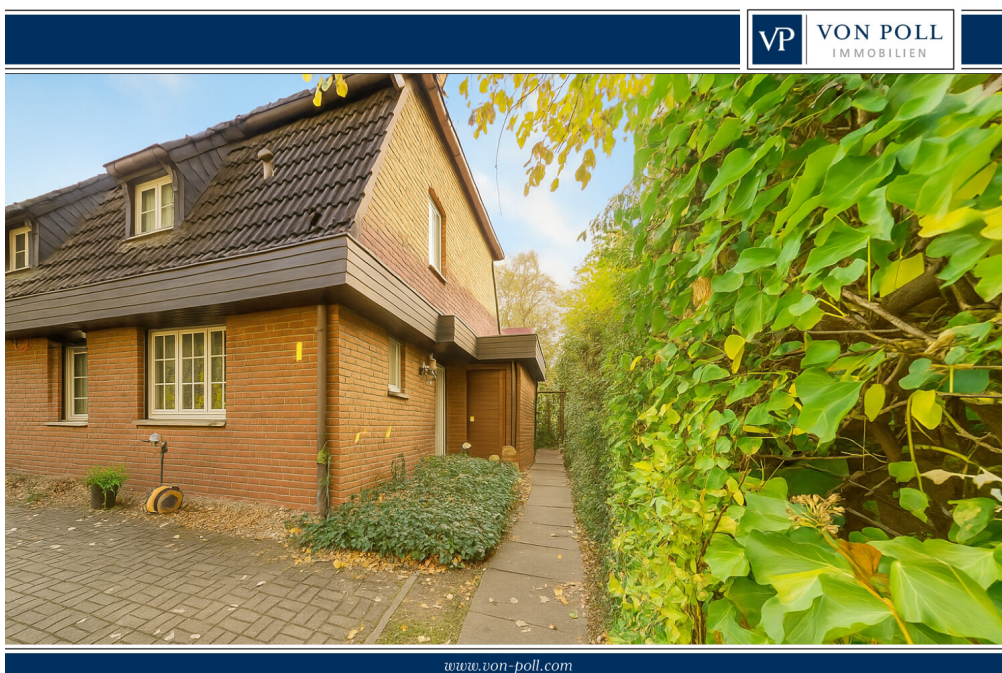
## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 112.75 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 26.11.2035           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1986                                  |



CODE DU BIEN: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

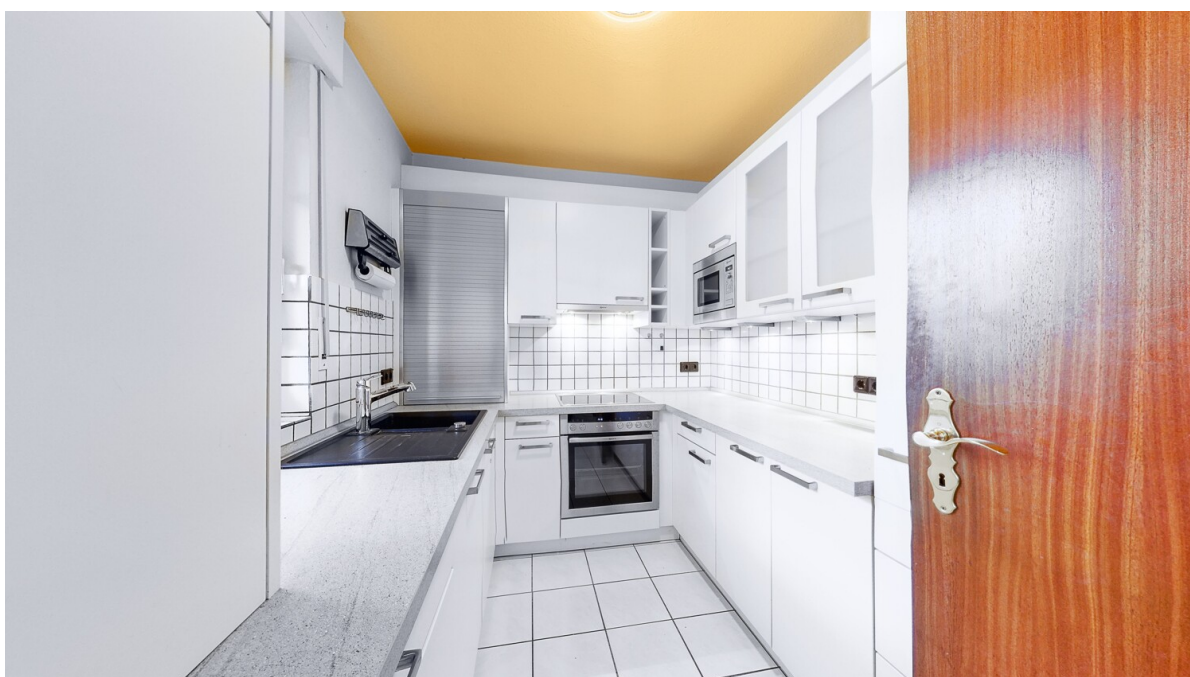
## La propriété





CODE DU BIEN: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213030 - 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: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Une première impression

Cette charmante maison jumelée, bien entretenue et construite en 1986, offre environ 115 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain paysagé de 267 m<sup>2</sup>. Son emplacement paisible allie un cadre résidentiel verdoyant à un accès facile aux commerces, aux écoles et aux transports en commun. Cinq pièces offrent un espace généreux pour s'adapter à différents modes de vie, que ce soit pour une famille, un bureau à domicile ou pour recevoir des invités. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un vaste séjour/salle à manger lumineux. De grandes baies vitrées donnent sur la terrasse et le jardin. Une cheminée chaleureuse apporte une agréable sensation de confort lors des journées plus fraîches et crée une ambiance conviviale. La cuisine équipée attenante offre un espace de travail et de rangement généreux, idéal pour cuisiner ensemble. Un WC et des volets roulants pratiques complètent le rez-de-chaussée. À l'étage, vous trouverez une salle de bains avec douche et baignoire, ainsi que trois pièces aux proportions harmonieuses pouvant être aménagées en chambres, chambres d'enfants ou bureaux – parfaites pour s'adapter à différentes étapes de la vie et à la composition de la famille. Cette maison dispose d'un sous-sol complet offrant un espace supplémentaire précieux : outre les espaces de rangement et les buanderies, on y trouve un sauna, une pièce de service et une chaufferie avec chauffage au gaz. L'extérieur est accueillant : la terrasse couverte offre de l'ombre lors des chaudes journées d'été et un espace de détente en plein air. Le jardin bien entretenu offre un vaste espace pour les loisirs, les jeux et l'aménagement paysager, des parterres de fleurs aux chaises longues. Des prises électriques extérieures et des branchements pour le jardin complètent les possibilités. La propriété est en excellent état et constitue une base solide pour vos projets de modernisation et de décoration. Disponible rapidement, cette maison est idéale pour les acheteurs recherchant une maison calme avec un fort potentiel. Grâce à sa situation idéale, les transports en commun, les commerces, les écoles, les crèches et les services médicaux sont facilement accessibles. Cette maison jumelée combine un agencement bien pensé avec des atouts tels qu'un WC invités, une cuisine équipée, une cheminée, une salle de bains avec baignoire et douche, et un sauna privé. Venez découvrir par vous-même le potentiel de cette propriété ! Nous serons ravis de vous la faire visiter.

CODE DU BIEN: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Gäste-WC
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Terrasse
- Markise
- Rollläden im Erdgeschoss
- Vollkeller
- Sauna
- Kamin
- Garten

CODE DU BIEN: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer der grünsten Wohnlagen Berlins – in 14129 Berlin-Nikolassee, in einer ruhigen Anliegerstraße. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, alten Baumbeständen und einer naturnahen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Direkt vor der Haustür beginnt das ausgedehnte Wald- und Naherholungsgebiet des Düppeler Forstes. Spaziergänge, Joggingstrecken, Fahrradtouren oder einfach ein Ausflug ins Grüne – all das ist innerhalb weniger Gehminuten möglich. Auch der Schlachtensee und der Wannsee sind schnell erreichbar und zählen zu den beliebtesten Ausflugs- und Badestellen der Stadt.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend:

- Busverbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Anbindung in die umliegenden Stadtteile.
- Der S-Bahnhof Nikolassee sowie S-Bahnhof Schlachtensee sind problemlos erreichbar und bringen Sie komfortabel in die Berliner City sowie nach Potsdam.
- Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Supermärkte, Apotheken und kleinere Geschäfte im nahegelegenen Ortsteil Schlachtensee sowie in Zehlendorf-Mitte zur Verfügung.

Für Familien besonders attraktiv:

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter staatliche wie private Einrichtungen mit sehr gutem Ruf. Auch Sportanlagen, Spielplätze und Freizeitvereine sind schnell erreichbar und unterstreichen die familienfreundliche Wohnqualität.

Insgesamt vereint dieser Standort das Beste aus zwei Welten:

Ruhiges und grünes Wohnen im Einfamilienhaus- und Waldgebiet – verbunden mit einer komfortablen, städtischen Infrastruktur und hervorragender Anbindung in alle Richtungen.



CODE DU BIEN: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25213030 - 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)