

Berlin - Nikolassee

# Attraktive vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit großem Südwestbalkon in ruhiger Toplage von Schlachtensee

CODE DU BIEN: 26213014



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

**PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102,01 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26213014 - 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: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26213014</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>650.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 102,01 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Étage</b>	<b>1</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>2</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1997</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre</b>		

CODE DU BIEN: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	93.69 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.03.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

## La propriété



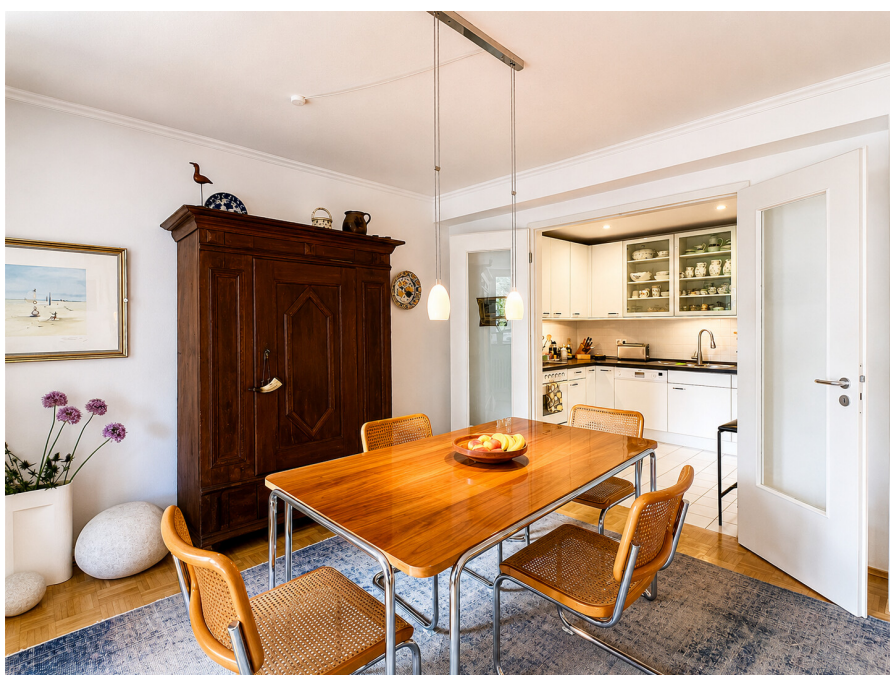
CODE DU BIEN: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

## La propriété



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

2026

CODE DU BIEN: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee**

## **Une première impression**

Diese großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung liegt in der ersten Etage eines attraktiven 9-Parteien-Hauses aus dem Baujahr 1997 auf einem 1829 m<sup>2</sup> großen sonnigen Grundstück in bester Schlachtensee-Lage. Auf ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch ihre weitläufige Raumaufteilung, eine klassische, zeitlose Ausstattung und eine angenehme, elegante Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die großzügige Diele ein angenehmes Raumgefühl. Der etwa 35 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große, bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich große, überdachte Süd-West-Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer begangen werden kann und der - vor allem im Sommer - nahezu als zusätzliches Wohnzimmer im Freien genutzt werden kann. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden in geschützter Atmosphäre. Der Blick ins Grüne und das Vogelgezwitscher sind einzigartig.

Das helle Schlafzimmer bietet ebenfalls großzügige Platzverhältnisse und ausreichend Stellfläche für einen großen Kleiderschrank.

Die vollausgestattete, offene Küche grenzt unmittelbar an das Wohn-/Esszimmer an, kann aber durch eine Glas-Flügeltür geschlossen werden.

Die Wohnung verfügt über Parkett, das den Wohnräumen eine warme und elegante Ausstrahlung verleiht. Küche, Badezimmer und Gäste-WC entsprechen dem gepflegten Standard des Baujahres und bieten eine solide Grundlage für individuelles Wohnen oder eine spätere Modernisierung nach persönlichem Geschmack.

Ein Abstellraum bietet praktischen Stauraum.

Ein geräumiges Kellerabteil ergänzt das Angebot.

Das Auto kann auf einem eigenen Stellplatz auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die Wohnung ist seit 2013 unbefristet vermietet.

Gern zeigen wir Ihnen, in Absprache mit der Mieterin, diese hübsche Wohnung in einem persönlichen Besichtigungstermin.

**CODE DU BIEN: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee**

## Détails des commodités

- 102,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1.829 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsgrundstück
- 7.709/100.000 Miteigentumsanteil
- 2 Zimmer
- Vollausgestattete Küche mit Einbauküche
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Großer überdachter Balkon
- Geräumiges, gut begehbares Kellerabteil
- PKW-Stellplatz auf dem Grundstück
- Parkett in Flur, Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Fliesen im Bad, Gäste-WC und auf dem Balkon

Im September 2025 wurde eine moderne Gas-Hybrid-Heizung von Bosch installiert. Der hier angegebene Energieausweis basiert allerdings noch auf den Daten und den Verbräuchen der ursprünglichen Heizungsanlage.

Das Hausgeld beträgt 402 €, inklusive 59,16 € Instandhaltungsrücklage

**CODE DU BIEN: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee**

## **Tout sur l'emplacement**

Das attraktive Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1997 liegt in einer ruhigen, von Bäumen gesäumten und 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: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

**E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)**

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

---

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