

Berlin – Wannsee

Jugendstil trifft Moderne - Bezugsfreie Villa im historischen Wannsee

????????? ??????????: 24213006



www.von-poll.com

???? ??????: 2.999.999 EUR • ??????????: ca. 350 m² • ?????????: 10 • ?????? ????: 892 m²

??????? ???????: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ??? ??????

???????? ??????????	24213006	????? ???????	2.999.999 EUR
????????????	ca. 350 m²	?????	?????
????? ???????	?????????????? ?????	???????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
?????????	10		
????????????? ??? ??????????	5	????? ??????????????	2022
??????????	4	????????? ?????????????	???????
????? ?????????????	1909	????????????????????	ca. 0 m²
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????????

??????? ???????: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	OEL	?????? ????????????? ?????????????	69.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	08.08.2028	?????????? ????????????? ??????????	B
????? ???????????	?????		

???????? ?????: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????



???????? ?????????: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The background is a solid dark blue.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????



??????? ???????? : 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ????????



???????? ??: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????



???????? ?????????: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????



???????? ?????????: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ????????



???????? ??: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten

T.: 030 - 224450840



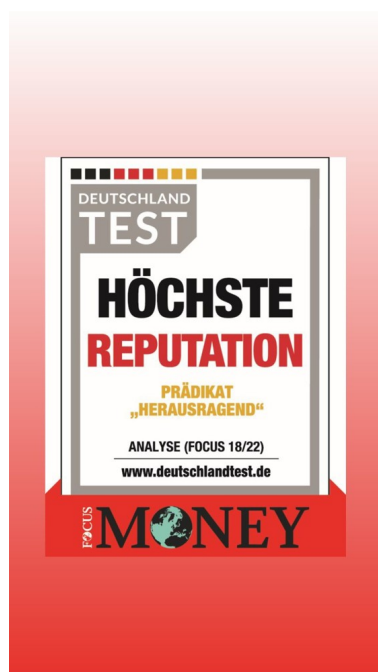
??????? ?????????: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ????????



???????? ???????? : 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ????????



??????? ???????? : 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ????????



VP

VON POLL
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie
gerne in einem
persönlichen
Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ

Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

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
- Hypothekenzertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING 

 KOMMERZBANK 





www.vp-finance.de

www.von-poll.com

??????? ?????????: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

??? ?????? ??????????

Es ist nicht allein die Größe, sondern insbesondere die architektonische Leistung, die das Haus so einmalig macht. Diese Villa mit ihrem perfekten Garten muss man erleben: Mitten im historischen Herzen von Berlin Wannsee befindet sich diese 1909 gebaute Villa auf einem ca. 892 m² großen Grundstück. Die drei Vollgeschosse, mit Erdgeschoss, Beletage und Obergeschoss wurden 2003 kernsaniert, erweitert und ausgebaut. Die Villa bietet mit ihrer Größe vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf hohem Standard. Im Juni 2022 wurde die Dächer erneuert und die Fassade mit Keimfarbe neu beschichtet. Die Malerarbeiten im Obergeschoss und die Parkettarbeiten wurden im Juni 2022 abgeschlossen. Das Haus ist mit einem Vollwärmeschutz gedämmt worden. Die neue Ölbrennwertheizung wird durch Solarthermie unterstützt. Die Installation für Photovoltaik ist vorbereitet. Die Elektrik und die Bäder (Dornbracht) sowie sämtliche Leitungen und Anschlüsse wurden erneuert. Die schönen Doppelkasten-Holzfenster und die wertvollen Türen wurden überarbeitet. Ein moderner integrierter Anbau erweitert die Wohnfläche, so dass nun 350 m² Wohnfläche entstanden sind. Die neu geschaffenen bodentiefen Fensterflächen lassen von jeder Etage einen beeindruckenden Blick ins Grüne und in die Ferne zu. Im Erdgeschoss betritt man das Haus durch das repräsentative Vestibül. Von hier erreicht man unter anderem die drei Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Das Elternschlafzimmer bietet neben einem Ankleidebereich auch eine Sauna mit separatem Nassbereich und ein Bad en Suite. Die beiden Kinderzimmer sind durch ein gemeinsames Bad en Suite miteinander verbunden. Eines der Zimmer hat einen eigenen Zugang zum Garten. Über eine neu geschaffene freitragende Treppe geht es in die Beletage, unter anderem in das großzügige Wohnzimmer, mit einem Bibliotheksbereich und einem Bereich, der mit einer In-Wall Bowers & Wilkins Hi-Fi Anlage ausgestattet ist. Im anschließenden verbundenen Neubau geht es in das Esszimmer mit einer großen Loggia. Von hier gelangt man auf die Terrassen und in den Garten. Das Esszimmer wird über eine Kochinsel zur offenen, individuell angefertigten und mit hochwertigen Geräten ausgestatteten Küche hin verbunden. Der Fußboden besteht aus Schiefer und die Arbeitsplatten aus Granit. Zusätzlich befinden sich in der Beletage noch ein großes Gästezimmer und ein Duschbad. Über das im Jugendstil erhaltene Treppenhaus ist das Obergeschoss von der Beletage und dem Erdgeschoss erreichbar. Das gesamte Vollgeschoss lässt sich auch als separate Einheit nutzen, ein extra Stromzähler ist vorhanden. Von der Küche mit vielen Einbauten erreicht man das große Wohnzimmer und ein zum Garten in ganzer Breite ausgerichtetes Zimmer, das zum Osten und zum Westen über Loggien zauberhaft die Verbindung zum Grundstück und zur Umgebung in Wannsee herstellt. Ein drittes großes Zimmer mit kleinen Balkon wurde als Schlafzimmer mit Ankleide genutzt. Schließlich gibt es ein Duschbad und Raum für Waschmaschine

und Trockner. Im Treppenhaus gibt es eine Klappstiege, die auf den Dachboden führt. Hier befinden sich die technischen Installationen. Ein Velux-Fenster öffnet sich zum Satteldach mit der Viessmann Solarthermie. Das Flachdach des Neubaus wurde neu gedeckt und ist bereit die Konstruktion für eine PV- Installation vorzunehmen. Eine neu geschaffene geklinkerte Einfahrt mit elektrischem Tor sowie großzügiger Garage mit automatischem Tor, die sich auch zum Garten hin öffnen lässt, erschließt das Grundstück mit optimalem Zuschnitt und Ausrichtung. Im Garten mit außergewöhnlich freiem Blick, genießen Sie Sonne zu jeder Tageszeit. Haus und Grundstück präsentieren sich in einem erstklassigen Zustand.

??????? ?????????: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

???????????????? ???? ?????????

- Vollwärmmedämmung
- Neue Dächer
- Großflächige Fenster / Sicherheitsglas
- Kastenfenster mit schmiedeeisernen Gittern im EG
- Fassade mit Keimfarbe beschichtet
- Parkett- und Natursteinböden
- Hohe Decken / Stuck und Linkrusta
- Maßangefertigte Einbauküche
- Fußbodenheizung im EG und im Neubau, Beletage und OG
- 4 Bäder mit Maßeinbauten, Dornbracht, V&B etc.
- Viele maßgefertigte hochwertige Einbauschränke
- Soundsysteme Bowers & Wilkins
- Sauna en Suite mit Aroma- und Lichttherapie, Zu- und Abluft
- CAT8 Verkabelung
- Kabel TV und SAT TV
- Alarmanlage / Videoüberwachung vorbereitet
- Eingangstür, Pforte und Tor mit Codetaster und Funk
- Gartenterrassen
- Mähroboter
- Elektrische Einfahrtstore - und Tür / Technik 2022 neu
- 6 Balkone und Loggien
- schmiedeeiserne Zaunanlage mit Tür, Tor und Unterflurantrieb
- Viessmann Ölbrennwertheizung
- Viessmann Solarthermie 2022 revidiert
- Erdtank 5000 L
- Historisches Gartenhaus
- Kunstschmiede: Gardinenstangen, Blumenkästen, Rankgitter, Lampen, Fenstergitter, Zaunanlage mit Tür und Tor
- Aufwendige Gartenanlage

??????? ???????: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

??? ??? ??? ??????????

Vermögende Berliner ließen sich schon zur Kaiserzeit in hochherrschaftlichen Villen zwischen Havel, Großem und Kleinem Wannsee nieder. Noch heute ist das Viertel mit seiner Villenkolonie in landschaftlich schöner Lage eines der beliebtesten Wohngebiete Berlins, unmittelbar angrenzend an die aufstrebende brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam. Wassersportlern und Naturliebhabern bieten sich mannigfache Möglichkeiten. Golfer kennen den Golf - und Landclub Berlin Wannsee als einen der ältesten deutschen Golfclubs von 1895. Die Villa liegt im historisch bedeutsamen Zentrum von Berlin Wannsee, in einer ruhigen Sackgasse, und bietet ein Wohngefühl auf hohem Niveau. Im kunstvoll angelegten Garten reicht der freie Blick von Osten über Süden bis zum Westen. Sonne auf den Terrassen und Loggien den ganzen Tag und ein bezauberndes Lichtspiel im aus Moderne und Jugendstil verbundenen Haus. In den Wald gelangt man in einer Minute. Auf dem Weg lassen sich im König 19 z.B. Antipasti und Wein genießen. Fußläufig erreichbar sind Schule, Kindergärten, Yachthäfen, Tennis, Golf, Fußball, Reiten, Restaurants, Bio- und Supermärkte sowie Geschäfte aller Art. Das Leben auf der Insel Wannsee, im historischen Dorf, wie auf dem Lande und dennoch in 13 Minuten auf dem Ku'damm. Die Stadtautobahn A 115 ist über die durch Wannsee führende B1 in wenigen Minuten zu erreichen. Vom Regionalbahnhof Wannsee fahren eine Regionalbahn und zwei S-Bahnlinien: S1 Wannsee-Berlin und S7 Potsdam-Berlin. Wichtigste Magistrale ist die Königstraße (B 1), die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit in die 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 BER ist über die Stadtautobahn oder die neue Schnellstraße in 35 Minuten erreichbar.

??????? ?????????: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2 ????????? - Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com