

Berlin – Nikolassee

Gepflegte Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten - perfekt für Familien

????????? ??????????: 25213030



www.von-poll.com

???? ??????: 670.000 EUR • ??????????: ca. 115 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 267 m²

???????? ??????????: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

???????? ??????????: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ??? ??????

???????? ??????????	25213030	????? ???????	670.000 EUR
???????????	ca. 115 m²	???????????	Käuferprovision
????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
?????????	1		beurkundeten
????? ?????????????	1986	?????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1 x ????????????	?????????	????????
	????? ?????????????	?????????????	
		????????	WC ????????????,
			??????, ??????,
			?????,
			?????????????????
			?????????

???????? ?????????: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	112.75 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	26.11.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1986

???????? ?????????: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



www.von-poll.com



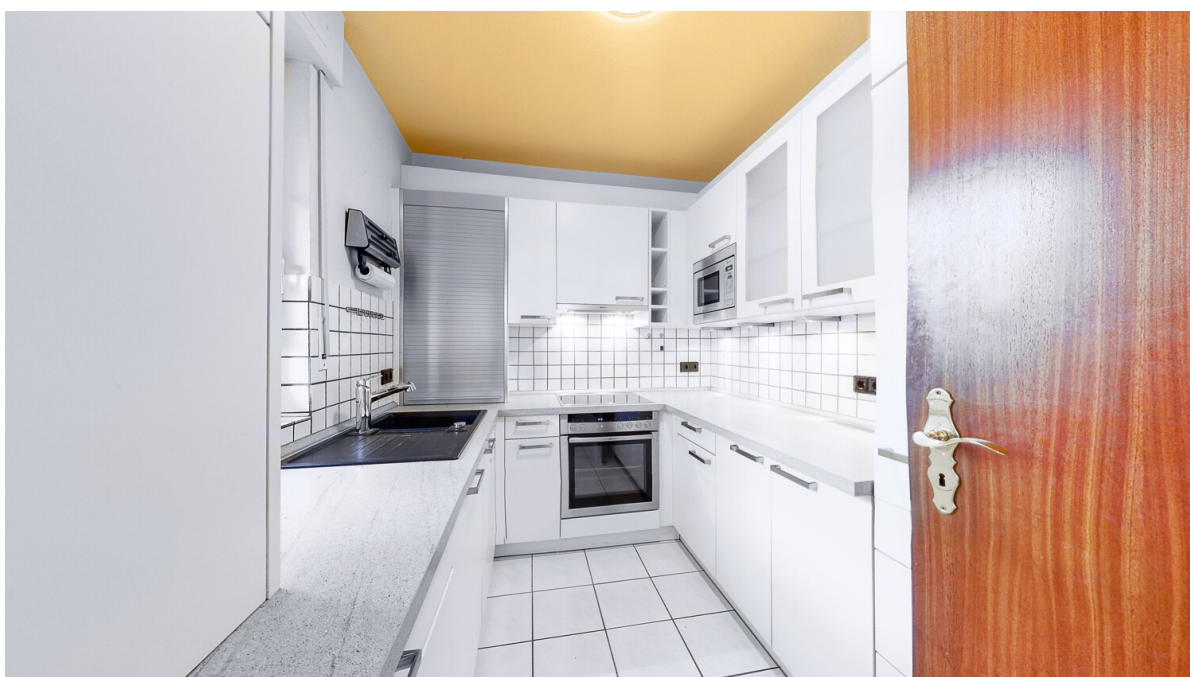
???????? ?????: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ???????



???????? ??: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ???????



??????? ?????????: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ????????



??????? ???????: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ????????



???????? ?????: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ???????



??????? ?????????: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ????????



???????? ?????: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ???????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



??????? ?????????: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

Dieses gepflegte und hübsche Zuhause präsentiert sich als Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1986 mit ca. 115 m² Wohnfläche auf einem schön angelegten, 267 m² großen Grundstück. Die ruhige Lage vereint ein grünes Wohnumfeld mit einer sehr guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen.

Insgesamt fünf Zimmer bieten viel Raum für individuelle Lebensmodelle – ob Familie, Homeoffice oder Gäste.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster öffnen den Blick auf Terrasse und Garten. Ein hübscher Kamin sorgt dabei für wohltuende Wärme an kühlen Tagen und schafft eine gemütliche Atmosphäre. Die angrenzende Einbauküche bietet ausreichend Arbeitsfläche, Stauraum und Platz für gemeinsames Kochen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie praktische Rollläden.

Im Obergeschoss stehen ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie drei gut geschnittene Zimmer bereit, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen – perfekt für unterschiedliche Lebensphasen und Familiengrößen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet hier einen wertvollen Mehrwert: Neben Abstell- und Vorratsflächen befinden sich eine Sauna, ein Hauswirtschaftsbereich sowie ein Heizungsraum mit Gasheizung.

Der Außenbereich lädt zum Wohlfühlen ein: Die Terrasse mit Markise bietet Schatten an warmen Sommertagen und Raum für entspannte Stunden im Freien. Der gepflegte Garten bietet Platz für Freizeit, Spiel und Gestaltungsideen – von Beeten bis zur Sonnenliege. Außensteckdosen und Gartenanschlüsse runden die Nutzungsmöglichkeiten ab.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für eigene Modernisierungs- und Gestaltungswünsche. Das Haus ist kurzfristig verfügbar und eignet sich ideal für Käufer, die ein ruhiges Zuhause mit viel Potenzial suchen.

Dank der verkehrsgünstigen Lage sind öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und ärztliche Versorgung bequem erreichbar. Damit vereint diese Doppelhaushälfte eine durchdachte Raumaufteilung mit attraktiven Ausstattungsmerkmalen wie Gäste-WC, Einbauküche, Kamin, Bad mit Wanne und

Dusche sowie einer hauseigenen Sauna.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich präsentieren zu dürfen.

??????? ?????????: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

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

??????? ???????: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

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.

??????? ?????????: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 112.75 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90
E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com