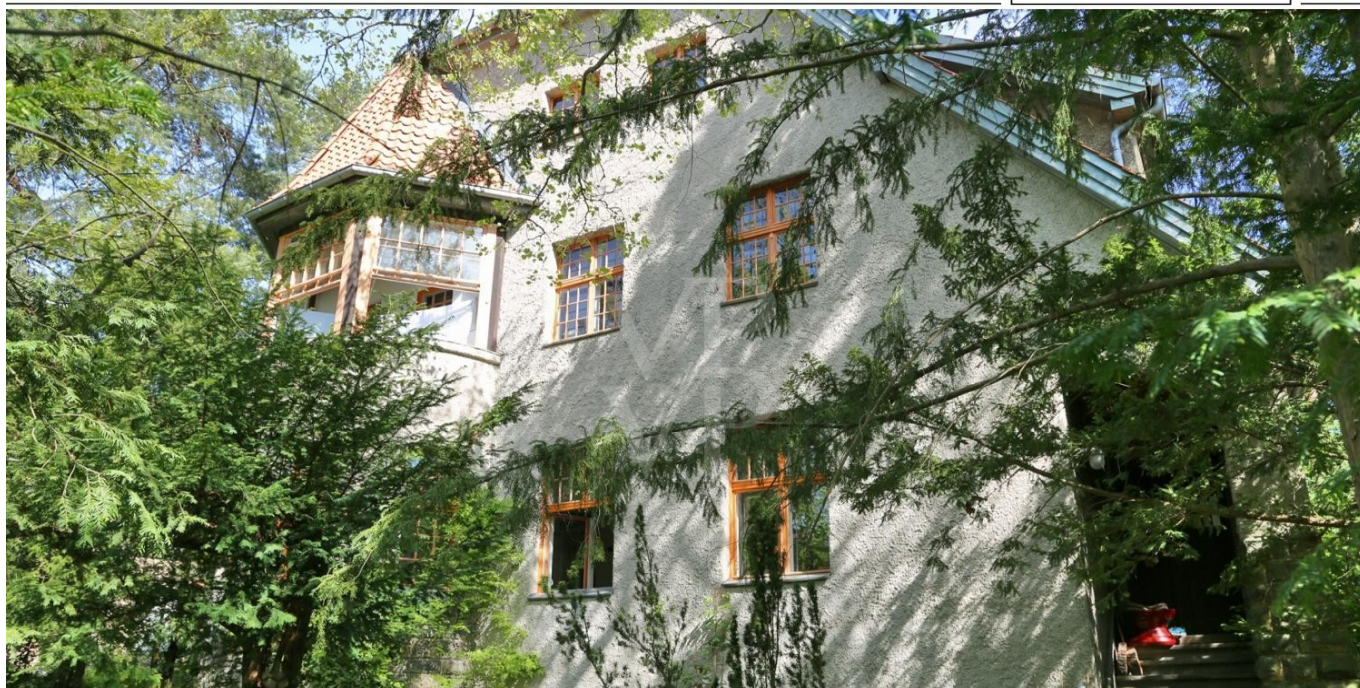


Berlin – Nikolassee

Csiszolatlan gyémánt: Álomvilla egy keresett helyen.

VP azonosító: 25213004



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 3.300.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 516,28 m² • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 1.516 m²

VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Áttekintés

VP azonosító	25213004
Hasznos lakótér	ca. 516,28 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	13
Hálósobák	8
Fürdoszobák	4
Építés éve	1905

Vételár	3.300.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2000
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	302.35 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1905

VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



 **VON POLL**
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienvermittlung (IHK)

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:

BÜDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelscheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

  **COMMERZBANK**  **KFW**  

www.vp-finance.de

VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az első benyomás

Ez az egyedülálló, szecessziós stílusú villa, amely polgári rezidenciaként épült, vonzó lakhatási kényelmet kínál körülbelül 516 m² lakótéren, egy 1516 m²-es telken. A villa négy szinten terül el, jelenleg négy különálló lakásra oszlik. Eredetileg tágas családi házként tervezték, személyzettel, a különálló lépcsotorony, amely kényelmes hozzáférést biztosít minden emelethez, a történelmi design bizonyítéka. A lenyugó, kandallóval ellátott eloszoba köti össze a két fő szintet. Az első emeleten (Belle Étage) öt stílusos, elegáns parkettás szoba nyílik. Az üvegezett télikert közvetlen hozzáférést biztosít a gondozott kerthez. Egy impozáns lépcső vezet a következő lakószintre, ahol jelenleg egy tágas fürdőszoba, két hálószoba, egy déli fekvésű dolgozószoba és egy történelmi ólomüveg ablakokkal ellátott télikert található. A négyszobás penthouse lakás külön is megközelíthető a lépcsotornyon keresztül. A jellegzetes tetoarchitektúra, számos tetoablakkal és egy hívogató tetoterasszal kombinálva valóban egyedülálló lakhatási élményt nyújt. Ezenkívül a villa teljes pincével rendelkezik, amely számos lehetséges felhasználási lehetőséget kínál a leendő tulajdonosok számára. A ház egykor egy elismert kiadónak, könyvkereskedőnek és régiségbúvárnak adott otthont, aki szenvedélyesen elkötelezett volt az irodalom iránt. Újrakiadásokat készített a világirodalom már nem kapható muveiből, tudományos cikkeket írt, és számos irodalmi és bibliofil társaságban tevékenykedett. Tagja volt a Német Irodalmi Társaságnak is, és lelkes sakkozó volt. Tudása és gyűjteményei jelentősen formálták Berlin kulturális életét, nevét egy Stolperstein (emléktábla) örökíti meg.

VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Részletes felszereltség

Parkett und Dielenfußboden
Historische Elemente
aktuell 4 Wohnungen
Schön eingewachsenes Grundstück
Bleiglasfenster
Kamin
Wintergarten

VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Minden a helyszínról

Das Haus befindet sich in einer sehr schönen Wohnstraße im Ortsteil Nikolassee in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Rehwiese und nicht weit vom Wannsee entfernt.

Hier kommen alle Vorteile zusammen: Wohnen inmitten einer grünen Idylle, umfangreiche Freizeitmöglichkeiten und eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Zentrale Punkte sind der Hohenzollernplatz am Bahnhof Nikolassee, wo Sie durch zwei S-Bahnlinien (S1 und S7) und eine Buslinie (112) bestens angebunden sind. Den S-Bahnhof erreichen Sie in nur wenigen Metern. Rund um den schön gestalteten Hohenzollernplatz finden Sie mehrere Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants, ein Café, eine Apotheke, einen Buchladen, einen Kiosk und ein Blumengeschäft.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés finden Sie rund um die Breisgauer Straße im gemütlichen Zentrum von Schlachtensee sowie am Mexikoplatz, in Wannsee und im Zentrum von Zehlendorf.

Der Grunewald und die nahe gelegenen Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee ist sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer kann man in dem klaren Wasser sehr schön baden. Der große Wannsee bietet neben dem großen und bekannten Strandbad Wannsee vielfältige Wassersportmöglichkeiten.

Die Johannes-Tews-Grundschule, das Werner-von-Siemens-Gymnasium sowie die Dreilinden-Grund- und Oberschule sind gut zu Fuß, mit dem Fahrrad und alternativ mit dem Bus zu erreichen.

Die AVUS A115 ist mit dem PKW in 4 Minuten über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche.

Der Flughafen BER ist von hier aus über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar. Wichtige Magistralen sind die Spanische Allee sowie die Potsdamer Chaussee (B1).

VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 302.35 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.
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.

VP azonosító: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com