

Berlin – Wannsee

# Tágas, 4 szobás lakás bővítési lehetőséggel

VP azonosító: 25213003N



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

VÉTELÁR: 596.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

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

VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25213003N              |
| Hasznos lakótér       | ca. 154 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 1                      |
| Szobák                | 4                      |
| Fürdőszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 1985                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló             |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 596.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2008                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Vendég WC, Beépített konyha, Erkély                                       |

VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.11.2031    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 168.50 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1985                |

VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## 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: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Az első benyomás

Tágas, 4 szobás lakás kiváló közlekedési kapcsolatokkal és bővítési lehetőségekkel. Ez a nagyvonalú lakás körülbelül 154 m<sup>2</sup> lakóteret, jól megtervezett elrendezést és sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál. Egy 1985-ben épült társasház első emeletén található. A körülbelül 747 m<sup>2</sup>-es telken fekvő lakás érdekes közelségében és kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. Ez az egyedülálló lakás két azonos egység egyesítésével jött létre, és most tágas elrendezéssel, három fürdőszobával és három pinceszinti tárolóhellyel rendelkezik. Az ingatlan négy nagyméretű szobát kínál, amelyek lehetővé teszik az egyedi kialakítást. A nappali világos és nyitott, kellemes hangulatot teremtve. Két délnyugati fekvésű loggia további kültéri teret biztosít. Különleges fénypont a beépített konyha, amely harmonikusan illeszkedik az összképbe. A modern fürdőszobák egyedileg lettek kialakítva és kortárs kényelmet nyújtanak. A központi fűtés egyenletes hőeloszlást biztosít az egész lakásban. A három egymás melletti pinceszinti helyiség további 65 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál, valamint egy különálló, kizárólagos használati joggal rendelkező mosókonyhát és egy kerékpártárolót. Továbbá rendelkezésre áll egy kocsibeálló is, amely további teraszként vagy fedett parkolási lehetőséget biztosít egy autó számára. A két nagy tetőtér további lehetőségeket kínál az ingatlan számára. Ezeket még nem alakították át lakótérre, de lehetőséget kínálnak hobbiszobaként való használatra, így további lakótér kialakítására. A kényelmes elhelyezkedés gyors hozzáférést biztosít a tömegközlekedéshez és a főbb utakhoz. A regionális vasútvonalak közvetlen közelsége biztosítja a jó megközelíthetőséget, míg a közeli érdekes lehetőséget kínál a természetbeni kikapcsolódásra. Ez a lakás a tágas lakóteret praktikus jellemzőkkel ötvözi, és változatos kialakítási lehetőségeket kínál a leendő lakók számára.

VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Részletes felszereltség

- 3-Parteien-Haus

- Baujahr 1985

- Wohnfläche 154 m<sup>2</sup>

Einbauküche mit Neff und Siemens Markengeräten, Dampfgarer, Backofen, Kühlschrank, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Induktionskochfeld mit Dunstabzugshaube.

großes Wohnzimmer/ Esszimmer mit Zugang zu zwei Balkonen, großformatige Fliesen

Schlafzimmer mit Parkettfußboden

Zimmer 1, Laminat Holzoptik, moderne Glastüren

Zimmer 2, Laminat in Holzoptik, moderne Glastüren

Badezimmer 1, freistehende Badewanne, Toilette, Doppelwaschbecken

Badezimmer 2, Dusche

Gäste WC

3 Kellerräume mit einer Nutzfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>

Sondernutzungsrecht Waschkeller

Anschluss für ein Kaminofen im Wohnzimmer vorhanden

**VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich im Berliner Ortsteil Wannsee (Kohlhasenbrück), der zum Bezirk

Steglitz-Zehlendorf gehört. Sie liegt unmittelbar an der Grenze zu Potsdam südlich der Einmündung des Teltowkanals in den Griebnitzsee

Diese Gegend ist bekannt für ihre exklusive Wohnlage, geprägt von großzügigen Villen, gepflegten Gärten in unmittelbarer Nähe zur Natur und historischen Sehenswürdigkeiten.

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, insbesondere durch die Nähe zum Griebnitzsee und dem großen Wannsee, der Landeshauptstadt Potsdam mit ihren Parks und dem Schloss Babelsberg.

Die weitläufigen Waldgebiete des Grunewalds und das Naherholungsgebiet Wannsee laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Trotz der idyllischen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend.

Die S-Bahn-Station Griebnitzsee (S7) sowie die Buslinie 118 ist schnell erreichbar, und bieten eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt, sowie nach Potsdam.

Zudem ist die Autobahn A115 nur wenige Fahrminuten entfernt, wodurch auch eine schnelle

Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Die exklusive Lage kombiniert die Vorzüge eines naturnahen Wohnens, mit hervorragender Erreichbarkeit der beiden Metropolen Berlin und Potsdam.

Insgesamt bietet die Lage eine Kombination aus historischem Flair, naturnaher Umgebung und guter Verkehrsanbindung, was sie zu einem attraktiven Wohnort im Südwesten Berlins macht.

VP azonosító: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 168.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## 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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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