

Berlin - Nikolassee

# Freistehendes Einfamilienhaus im Herzen von Schlachtensee

VP azonosító: 25213032



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

VÉTELÁR: 2.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 241 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 717 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25213032 - 14129 Berlin - Nikolassee**

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

VP azonosító: 25213032 - 14129 Berlin - Nikolassee

## Áttekintés

VP azonosító	25213032	Vételár	2.150.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 241 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	6	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Fürdoszobák	2	Modernizálás / felújítás	2021
Építés éve	1979	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25213032 - 14129 Berlin - Nikolassee

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	84.65 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.10.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25213032 - 14129 Berlin - Nikolassee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213032 - 14129 Berlin - Nikolassee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213032 - 14129 Berlin - Nikolassee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213032 - 14129 Berlin - Nikolassee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213032 - 14129 Berlin - Nikolassee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213032 - 14129 Berlin - Nikolassee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213032 - 14129 Berlin - Nikolassee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213032 - 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: 25213032 - 14129 Berlin - Nikolassee**

## **Az elso benyomás**

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 241 m<sup>2</sup> sowie ein weitläufiges Grundstück von rund 717 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde 2021 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, hochwertig ausgestatteten Zustand.

Bereits der einladende Eingangsbereich vermittelt einen ersten Eindruck von der Großzügigkeit des Hauses und führt Sie in die verschiedenen Wohnbereiche. Der lichtdurchflutete Wohnraum bildet das Herzstück des Hauses: Bodentiefe Fenster öffnen den Blick in den gepflegten Garten und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen und Außen – ideal, um den Blick ins Grüne zu jeder Jahreszeit zu genießen.

Insgesamt sechs Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und passen sich flexibel den Bedürfnissen von Familien, Paaren oder anspruchsvollen Einzelpersonen an. Zwei moderne Badezimmer mit hochwertigen Armaturen ermöglichen komfortable Abläufe im Alltag. Für ein angenehmes Wohnklima sorgen sowohl eine energieeffiziente Zentralheizung als auch eine integrierte Klimaanlage, die besonders in den Sommermonaten für Wohlbefinden sorgt.

Ein besonderes Highlight stellt der attraktiv ausbaute Souterrainbereich dar. Hier erwarten Sie ein Sportraum, eine Sauna sowie ein großzügiges Gästezimmer – perfekt für sportliche Aktivitäten, entspannte Wellness-Momente oder den komfortablen Aufenthalt von Gästen.

Auch das Dachgeschoss überzeugt durch flexible Gestaltungsmöglichkeiten: Eine integrierte Küchennische eröffnet die Option, diesen Bereich als separaten Arbeits- oder Wohnraum, Studio, Homeoffice oder Hobbybereich zu nutzen. Dazu zwei weitere Zimmer und ein helles Badezimmer.

Komfortabel ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Doppelgarage, die nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sondern auch über eine Wallbox zur bequemen Ladung von Elektrofahrzeugen verfügt. Weitere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Gartengeräte sind ebenfalls vorhanden.

Das nach Süden ausgerichtete Grundstück ist sehr gepflegt und sonnig.

Die Kombination aus einer großzügigen Wohn- und Außenfläche, moderner Haustechnik, einem durchdachten Grundriss und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses

**Einfamilienhaus zu einem attraktiven Zuhause im gehobenen Segment. Der sehr gepflegte Zustand spiegelt die kontinuierlichen Investitionen und die besondere Wertschätzung der Eigentümer wider.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.**

**VP azonosító: 25213032 - 14129 Berlin - Nikolassee**

## **Részletes felszereltség**

- Rolläden
- Klimaanlage
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Parkettfußböden
- Nutzung als 2-Familienhaus möglich
- 2 Einbauküchen
- Sauna
- Sanierung 2021
- Südterrasse
- Bewässerungsanlage im Garten
- Doppelgarage mit Wallbox

**VP azonosító: 25213032 - 14129 Berlin - Nikolassee**

## Minden a helyszínrol

Das Einfamilienhaus befindet sich im begehrten Berliner Ortsteil Nikolassee. Die Umgebung zählt zu den traditionsreichsten und grünsten Wohnlagen des Berliner Südwestens und bietet eine hohe Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zu weitläufigen Wald- und Wasserflächen.

### Umfeld und Wohnlage

Das Haus liegt in einem gepflegten, familienfreundlichen Wohngebiet, das durch historische Villen, großzügige Grundstücke und eine ruhige Nachbarschaft geprägt ist. Der nahegelegene Grunewald, der Schlachtensee und der Wannsee bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung in der Natur.

### Infrastruktur

Die alltägliche Nahversorgung ist ausgezeichnet. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte befinden sich in Nikolassee, Zehlendorf-Mitte und rund um den Schlachtensee. Auch eine Vielzahl an Restaurants und Cafés ist schnell erreichbar. Ärztinnen und Ärzte, Banken und diverse Dienstleistungsangebote liegen ebenfalls in der nahen Umgebung. Besonders beliebt ist die Breisgauer Str. mit ihren individuellen Geschäften und Restaurants.

### Verkehrsanbindung

Die Adresse verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die S-Bahn-Station Schlachtensee (S1) ist bequem erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Zehlendorf, Steglitz, Schöneberg und weiter bis in die Berliner Innenstadt. Der Autobahnanschluss Zehlendorf (A115/Avus) liegt nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die City-West sowie in Richtung Potsdam und das Berliner Umland. Buslinien ergänzen das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs. Damit ist der Standort ideal für Berufspendler und alle, die kurze Wege schätzen.

### Schulen und Bildungseinrichtungen

Der Berliner Südwesten gilt als einer der attraktivsten Bildungsstandorte der Stadt. In der Umgebung befinden sich die Nikolassee-Grundschule, die Tews-Grundschule, das Werner-von-Siemens-Gymnasium und das Dreilinden-Gymnasium. Darüber hinaus stehen mehrere private und internationale Einrichtungen, wie die Berlin Brandenburg International School (BBIS) in Kleinmachnow, zur Verfügung. Verschiedene Kitas und Hortangebote sind ebenfalls gut erreichbar.

### Fazit

**Die Lage bietet eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, sehr guter Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung – eine der begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten.**

**VP azonosító: 25213032 - 14129 Berlin - Nikolassee**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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

**VP azonosító: 25213032 - 14129 Berlin - Nikolassee**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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