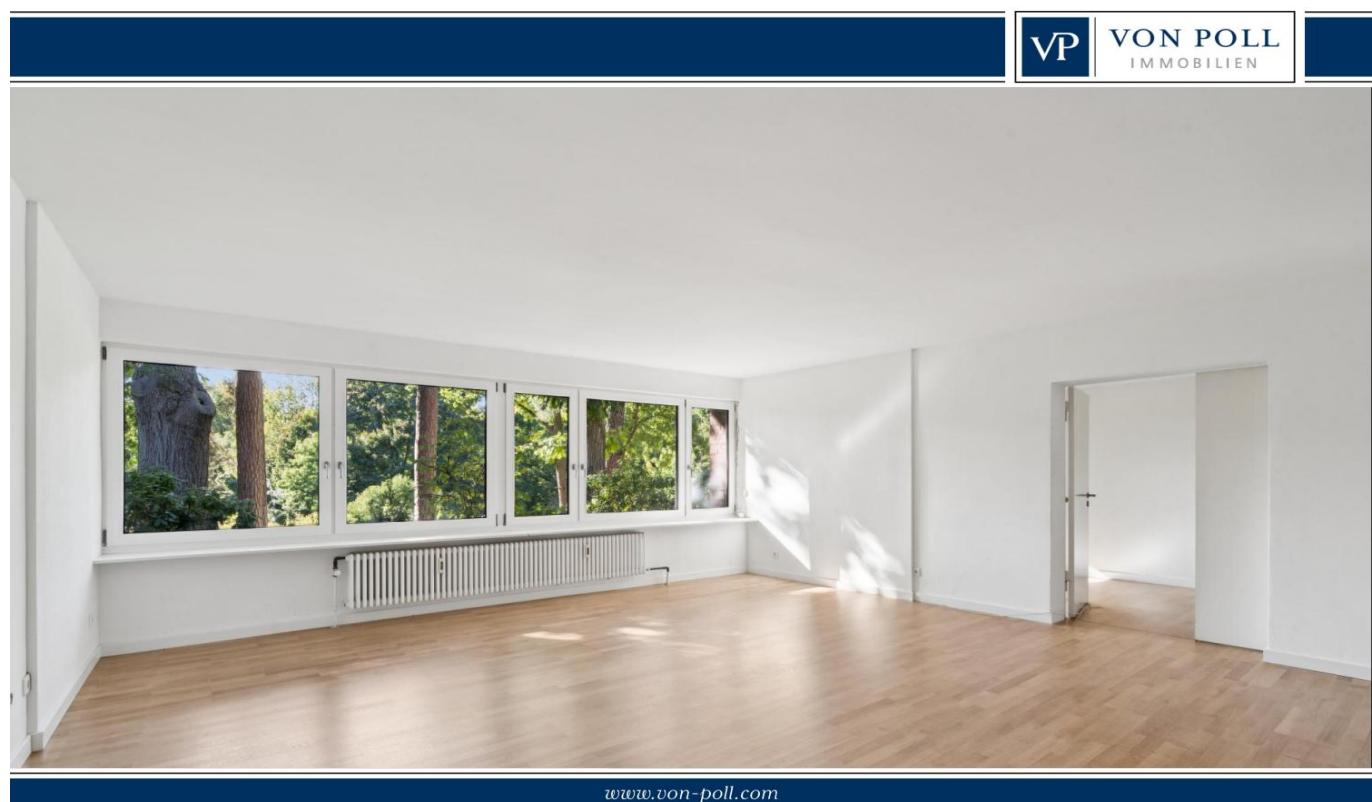


Berlin – Nikolassee

Tágas, 5 szobás apartman kilátással a szarvasrétre

VP azonosító: 25213022



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 685.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145 m² • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

VP azonosító: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Áttekintés

VP azonosító	25213022	Vételár	685.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 145 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2025
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1968	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.09.2028
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	145.60 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2009

VP azonosító: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213022 - 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 81 45 46 90



Shop Berlin Lichtenfelde / Lankwitz | Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin | lichterfelde@von-poll.com

VP azonosító: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az elso benyomás

Tágas lakótér kilátással a Rehwiese-retre. Eladó egy kivételes lakás egy jól karbantartott, 1968-ból származó társasház alsó szintjén. A tágas, körülbelül 145 m²-es lakótér és az átgondolt elrendezés vonzóvá teszi ezt az ingatlant mind a családok, mind az igényes ízlésű párok számára. Az épület egy csendes és rendezett lakóövezetben található, közvetlen kilátással a környező zöldterületre, biztosítva a kellemes lakókörnyezetet. A lakást 2024/2025-ben szinte teljesen felújították, és kiváló, modern állapotban van. Különös hangsúlyt fektettek a kiváló minőségi anyagokra és a modern, igényes berendezésekre és szerelvényekre. A lakásban kiváló minőségi parketta húzódik, meleg és hívogató hangulatot teremtve. A tágas, délnyugati fekvésű terasz rengeteg napsütést és pihentető kilátást kínál a környező zöldterületre. A hozzá tartozó pincetároló a lakás szintjén található, egy további közösségi helyiséggel pedig biztonságos kerékpártárolást biztosít. Az alaprajz lenyugözo az öt szoba funkcionális elrendezésével. A tágas nappali és étkező alkotja a lakás szívét, és barátságos összejövetelekre csábít. A nagy ablakok természetes fénnnyel árasztják el a helyiséget, és csodálatos kilátást nyújtanak a rétre. A lakás beépített konyha nélkül eladó. Az ingatlan teljes körben felújított, azonnal beköltözhető. Egy csendes hálószoba, két további szoba, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként, valamint egy további szoba, amely például hobbiszobaként is funkcionálhat, számos lakhatási lehetoséget kínál. A modern fürdoszoba kortárs berendezési tárgyakkal és idotlen csempékkel teszi teljessé a lakóteret. A lakás futését központi olajfutés biztosítja, biztosítva a kellemes beltéri klímát. minden épületgépészeti korszerű, így további beruházásokra nincs szükség. Az ingatlan további előnyei közé tartozik a kiváló tömegközlekedési és regionális úthálózati kapcsolat. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és óvodák minden összegekkel megérhetők, így a helyszín különösen vonzó a családok számára. Összefoglalva, ez a részben felújított lakás, kiváló minőségi kivitelezéssel, gyönyörű parkettával, délnyugati fekvésű terasszal és tágas nappali/étkezvel, kényelmes otthonot kínál a természethez közel, miközben a városi élet minden előnyét biztosítja. Gyozodjön meg róla saját szemével, és egyeztessen idopontot megtekintésre – várunk jelentkezését!

VP azonosító: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Részletes felszereltség

Die Wohnung verfügt über einen Eingangsbereich und einen breiten Flur mit Parkettboden. Vier Zimmer sowie das Wohn- und Esszimmer sind ebenfalls mit Parkett ausgestattet, letzteres zusätzlich mit einer großen Fensterfront.

Hochwertige Fenster mit 3-fach Verglasung wurden in der gesamten Wohnung verbaut. Das Badezimmer ist mit weißen Fliesen, einer Dusche(bodeneben) und einem WC ausgestattet, das Gäste-WC, ebenfalls mit weißen Fliesen und Belüftung. Die Küche verfügt über eine Durchreiche und verfügt über einen Dunstabzug der nach außen abgeführt wird. Eine Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss ergänzt die Ausstattung.

Eine große Terrasse bietet einen uneingeschränkten Blick auf das Grundstück der WEG und die Rehwiese.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum sowie ein PKW Stellplatz.

Die Wohnung weist laut Teilungserklärung eine Wohnfläche von 146,44 m² auf. In Teilbereichen, insbesondere in den Fluren, sind abgehängte Decken eingebaut, die derzeit eine Höhe von ca. 2,20 m aufweisen. Über den Abhängungen ist jedoch eine deutlich höhere Raumhöhe vorhanden, sodass diese Flächen den Voraussetzungen der Wohnflächenverordnung entsprechen und zur Wohnfläche zählen.

VP azonosító: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

Minden a helyszínrol

Wohnlage

Die Wohnung liegt in Nikolassee direkt an der Rehwiese, einer der grünsten und ruhigsten Lagen des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Villenstraßen, alten Bäumen und der weiten Rehwiese, die sich als Grünzug bis zum Nikolassee öffnet – ideal für Spaziergänge direkt vor der Haustür. Das Quartier gilt seit jeher als hochwertige Wohnlage im Berliner Südwesten mit hohem Erholungswert.

ÖPNV & Anbindung

Fußläufig erreicht man die S-Bahn-Station Nikolassee (S1, S7) in rund 10–15 Minuten – von hier bestehen direkte Verbindungen in die City (u. a. Potsdamer Platz/Friedrichstraße) sowie Richtung Potsdam. Buslinien 112 und 118 (u. a. Haltestelle Waldhaus-Klinik) binden die Wohnlage zusätzlich an, nachts ergänzt durch N18; saisonal fährt die 218 Richtung Pfaueninsel/Wannsee. Praktisch für den Sommer: die Linie 312 pendelt zwischen S Nikolassee und Strandbad Wannsee.

Mobil mit dem Auto

Schnelle Wege bietet die A115 (AVUS) über die Anschlussstelle Spanische Allee; innerstädtisch verläuft die B1 (Potsdamer Chaussee) als wichtige Verkehrsachse in Richtung City und Potsdam.

Eine E-Ladestation befindet sich in 500 m Entfernung zur Wohnung, sodass das E-Auto jederzeit geladen werden kann.

Naherholung

Die Lage ist ein Paradies für Aktive und Ruhesuchende: Schlachtensee und Krumme Lanke (Joggen, Baden, Rundwege) erreicht man in wenigen Fahrradminuten; das historische Strandbad Wannsee liegt ebenfalls ganz nah und ist per Bus oder zu Fuß durch den Wald bequem erreichbar. Der Grunewald mit ausgedehnten Forstwegen beginnt praktisch vor der Tür.

Fazit: die Wohnung verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und einem außergewöhnlichen Freizeit- und Naturangebot. Restaurants, Cafés und kleine Geschäfte befinden sich in fußläufiger Entfernung – eine Lage, die alltagstaugliche Wege und schnelle Erholung elegant vereint.

VP azonosító: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 145.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25213022 - 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 felelősségtartásához

www.von-poll.com