

Berlin – Nikolassee

## Jól karbantartott ikerház napos kerttel - tökéletes családok számára

VP azonosító: 25213030



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

VÉTELÁR: 670.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 115 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 267 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

VP azonosító: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Áttekintés

VP azonosító	25213030
Hasznos lakótér	ca. 115 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Fürdoszobák	1
Építés éve	1986
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	670.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Áttekintés: Energia adatok

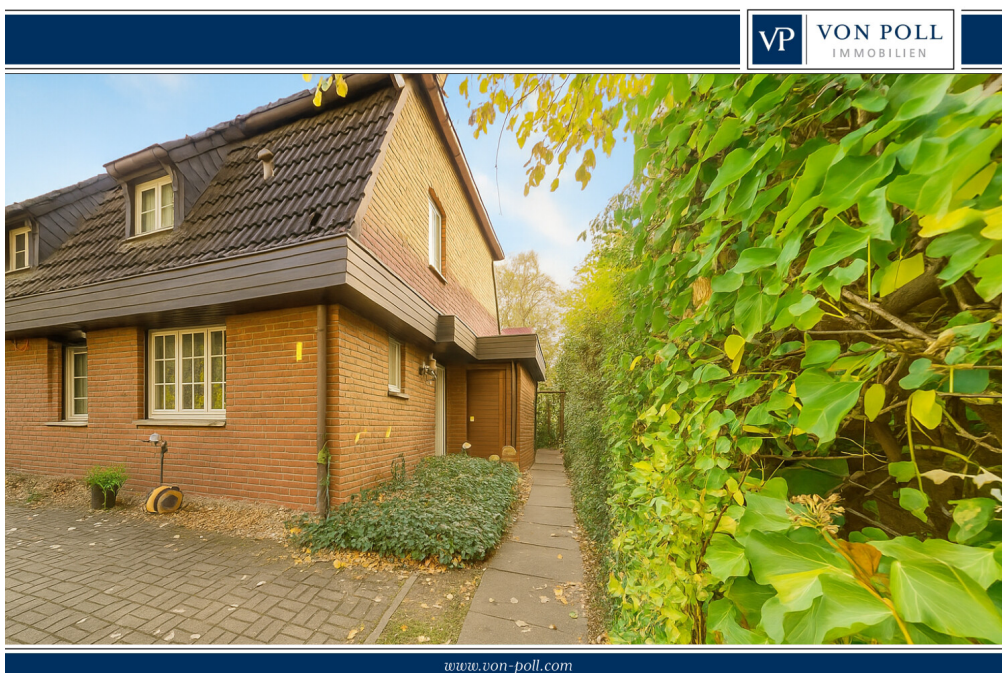
Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	112.75 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1986



VP azonosító: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Az ingatlan



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





VP azonosító: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

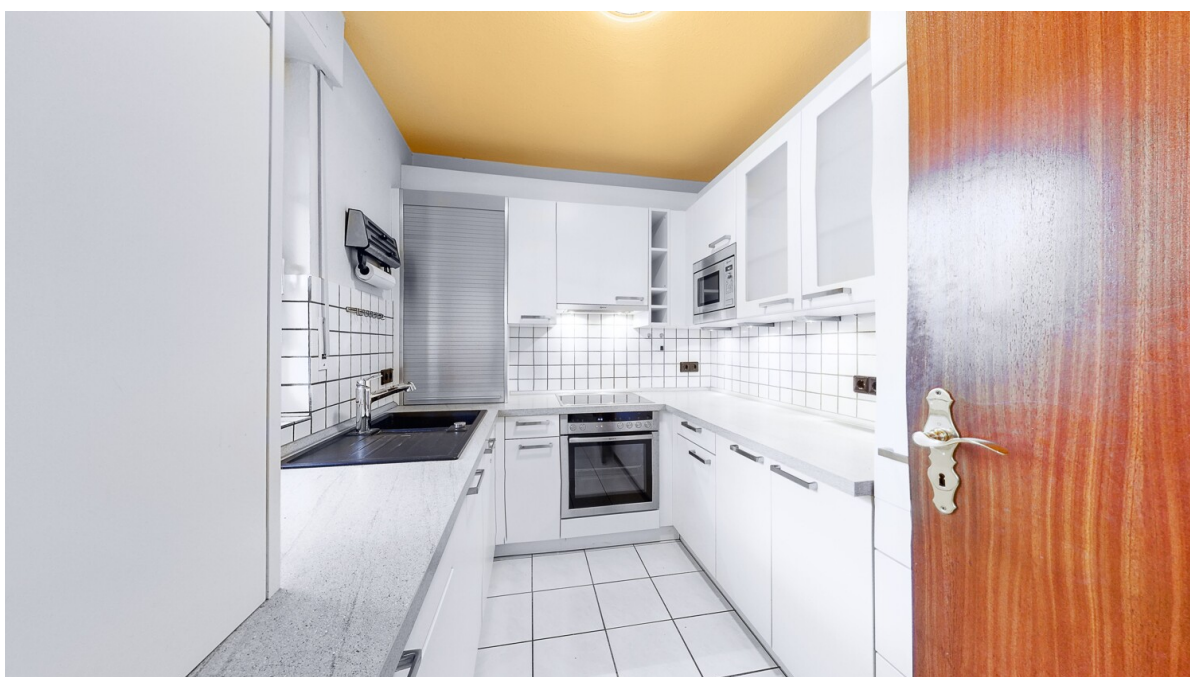
## Az ingatlan





VP azonosító: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Az ingatlan





VP azonosító: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Az ingatlan





VP azonosító: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213030 - 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: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott és vonzó, 1986-ban épült ikerház körülbelül 115 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy gyönyörűen parkosított, 267 m<sup>2</sup>-es telken. A békés helyszín a zöld lakókörnyezetet kiváló üzletekhez, iskolákhoz és tömegközlekedéshez való hozzáféréssel ötvözi. Összesen öt szoba biztosít elegendő teret az egyéni életstílushoz – legyen szó családokról, dolgozószobákról vagy vendégek fogadásáról. A földszinten tágas, világos nappali és étkező fogadja Önt. A padlótól a mennyezetig érő ablakok a teraszra és a kertre nyílnak. A bájos kandalló kellemes meleget biztosít a hűvösebb napokon, és otthonos hangulatot teremt. A mellette lévő beépített konyha rengeteg munkaterületet, tárolóhelyet és közös főzéshez alkalmas helyet kínál. Vendég WC és praktikus redonyök teszik teljessé a földszintet. Az emeleten zuhanyzós és kádás fürdoszoba, valamint három jól arányos szoba található, amelyek rugalmasan használhatók hálósobaként, gyerekszobaként vagy irodaként – tökéletesek az élet különböző szakaszaihoz és a családok méretéhez. A ház teljes pincével rendelkezik, amely értékes kiegészítő teret kínál: a tároló- és háztartási helyiségek mellett szauna, háztartási helyiség és gázfűtéses kazánház is található benne. A kültéri rész hívogató: a napellenzős terasz árnyékot ad a meleg nyári napokon, és teret ad a szabadterti pihenésre. A gondozott kert bőséges helyet kínál a kapcsolódáshoz, a játékhoz és a kerttervezési ötletekhez – a virágágyásoktól a napozóágyakig. A kültéri elektromos csatlakozók és a kerti csatlakozók teszik teljessé a lehetőségeket. Az ingatlan kiváló állapotban van, és szilárd alapot biztosít saját modernizációs és tervezési ötleteihez. A ház rövid időn belül kiadó, és ideális azoknak a vásárlóknak, akik csendes, nagy potenciállal rendelkező otthont keresnek. Kényelmes elhelyezkedésének köszönhetően a tömegközlekedés, a bevásárlási lehetőségek, az iskolák, az óvodák és az orvosi ellátás könnyen megközelíthető. Ez az ikerház a jól megtervezett alaprajzot olyan vonzó tulajdonságokkal ötvözi, mint a vendég-WC, a beépített konyha, a kandalló, a kádás és zuhanyzós fürdoszoba, valamint a privát szauna. Gyozodjón meg saját szemével az ingatlan kínálta lehetőségekről – örömmel mutatjuk meg Önnek személyesen a házat.

VP azonosító: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Részletes felszereltség

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



**VP azonosító: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VP azonosító: 25213030 - 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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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