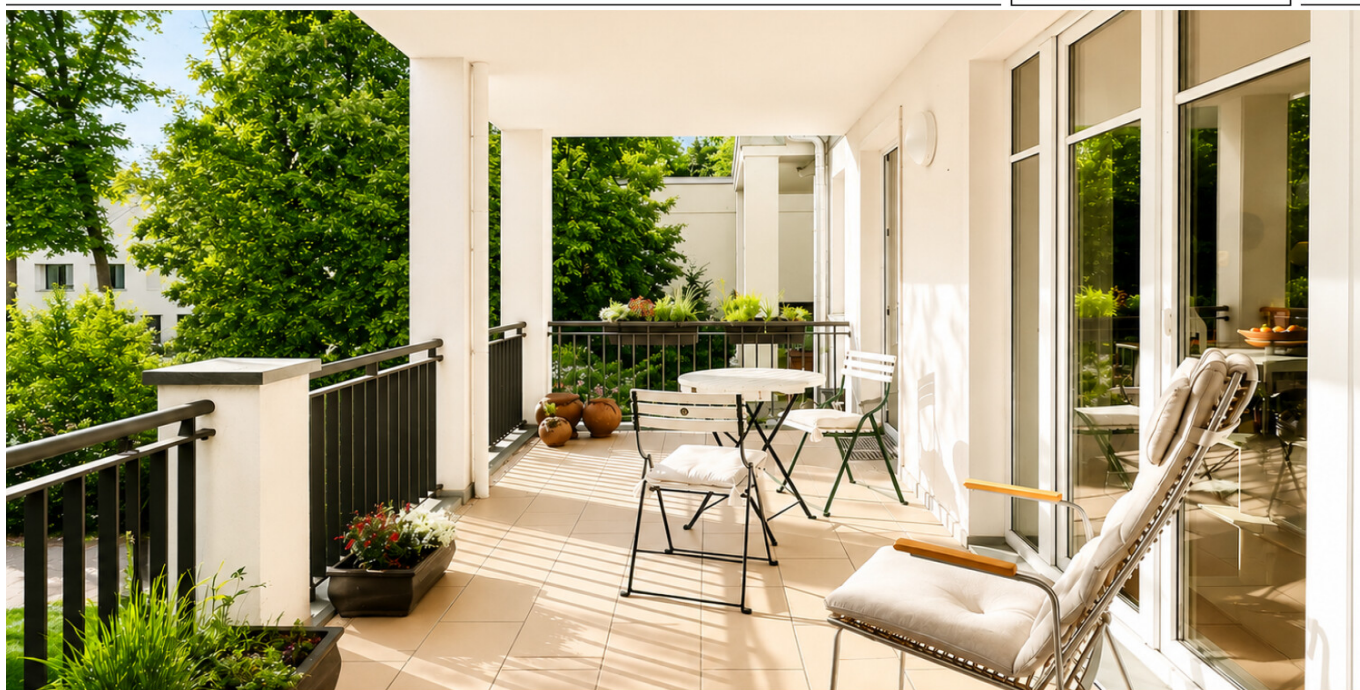


Berlin - Nikolassee

Attraktive vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit großem Südwestbalkon in ruhiger Toplage von Schlachtensee

VP azonosító: 26213014



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102,01 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

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

VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Áttekintés

VP azonosító	26213014
Hasznos lakótér	ca. 102,01 m ²
Emelet	1
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1997
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	650.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	93.69 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.03.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Az ingatlan



BELLEVUE

Best Property
Agents

2026

VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Az elso benyomás

Diese großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung liegt in der ersten Etage eines attraktiven 9-Parteien-Hauses aus dem Baujahr 1997 auf einem 1829 m² großen sonnigen Grundstück in bester Schlachtensee-Lage. Auf ca. 102 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch ihre weitläufige Raumaufteilung, eine klassische, zeitlose Ausstattung und eine angenehme, elegante Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die großzügige Diele ein angenehmes Raumgefühl. Der etwa 35 m² große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große, bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich große, überdachte Süd-West-Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer begangen werden kann und der - vor allem im Sommer - nahezu als zusätzliches Wohnzimmer im Freien genutzt werden kann. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden in geschützter Atmosphäre. Der Blick ins Grüne und das Vogelgezwitscher sind einzigartig.

Das helle Schlafzimmer bietet ebenfalls großzügige Platzverhältnisse und ausreichend Stellfläche für einen großen Kleiderschrank.

Die vollausgestattete, offene Küche grenzt unmittelbar an das Wohn-/Esszimmer an, kann aber durch eine Glas-Flügeltür geschlossen werden.

Die Wohnung verfügt über Parkett, das den Wohnräumen eine warme und elegante Ausstrahlung verleiht. Küche, Badezimmer und Gäste-WC entsprechen dem gepflegten Standard des Baujahres und bieten eine solide Grundlage für individuelles Wohnen oder eine spätere Modernisierung nach persönlichem Geschmack.

Ein Abstellraum bietet praktischen Stauraum.

Ein geräumiges Kellerabteil ergänzt das Angebot.

Das Auto kann auf einem eigenen Stellplatz auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die Wohnung ist seit 2013 unbefristet vermietet.

Gern zeigen wir Ihnen, in Absprache mit der Mieterin, diese hübsche Wohnung in einem persönlichen Besichtigungstermin.

VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Részletes felszereltség

- 102,01 m² Wohnfläche
- 1.829 m² Gemeinschaftsgrundstück
- 7.709/100.000 Miteigentumsanteil
- 2 Zimmer
- Vollausgestattete Küche mit Einbauküche
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Großer überdachter Balkon
- Geräumiges, gut begehbare Kellerabteil
- PKW-Stellplatz auf dem Grundstück
- Parkett in Flur, Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Fliesen im Bad, Gäste-WC und auf dem Balkon

Im September 2025 wurde eine moderne Gas-Hybrid-Heizung von Bosch installiert. Der hier angegebene Energieausweis basiert allerdings noch auf den Daten und den Verbräuchen der ursprünglichen Heizungsanlage.

Das Hausgeld beträgt 402 €, inklusive 59,16 € Instandhaltungsrücklage

VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Minden a helyszínről

Das attraktive Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1997 liegt in einer ruhigen, von Bäumen gesäumten und repräsentativen Wohnstraße im gemütlichen Zentrum von Schlachtensee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende. Verschiedene kleine und größere Geschäfte, Restaurants, Cafés und der kleine Marktplatz befinden sich fußläufig "direkt um die Ecke". Auch der S-Bahnhof Schlachtensee (S1) ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor.

Den Mexikoplatz, einen der schönsten Plätze Berlins, erreichen Sie nach einem Spaziergang durch die hübschen Wohnstraßen des Viertels. Dort finden Sie weitere kleine Läden, Cafés, Restaurants und den sehenswerten Jugendstil-Bahnhof der Linie S 1.

Der nahe gelegene Grunewald und die Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee - nur ein paar Gehminuten entfernt - ist sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer kann man in dem klaren Wasser sehr schön baden; der See hat Trinkwasserqualität.

Der große Wannensee bietet neben dem bekannten Strandbad Wannensee vielfältige Wassersportmöglichkeiten.

Die Johannes-Tews-Grundschule und das renommierte Werner-von-Siemens-Gymnasium sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Für die kleineren Kinder gibt es mehrere Kindergärten in der Nähe.

Als ideal ist die Gesundheitsversorgung vor Ort zu bezeichnen: Ein modernes Ärztehaus mit Praxen diverser Fachrichtungen ist nur wenige Schritte entfernt. Mehrere Physiotherapie-Praxen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Das St. Hubertus-Krankenhaus ist nur etwa 800 m entfernt.

Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Der Flughafen Berlin-Brandenburg erreichen Sie mit dem Auto nach etwa 40 Minuten.

VP azonosító: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

További információ / adatok

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: 26213014 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com