Berlin – Wannsee

Großzügiges Einfamilienhaus direkt am Wald!

CODICE OGGETTO: 23213020

PREZZO D'ACQUISTO: 1.890.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 179,26 m^2 • **VANI:** 5.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 982 m^2

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23213020
Superficie netta	ca. 179,26 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.890.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Necessita ristrutturazione
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.05.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	85.74 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN®

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten

T.: 030 - 224450840

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

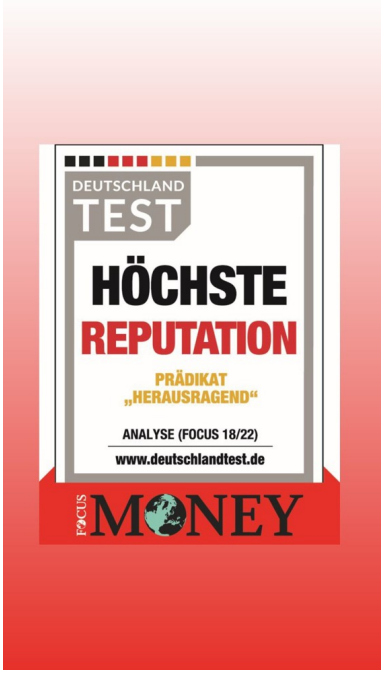
Shop Berlin Nikolassee / Wannsee | Breisgauer Straße 3 | 14129 Berlin | zehlendorf@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

Una prima impressione

Ein Traum im Grünen! Das Haus steht auf einem 978m² großen und nach Südwesten ausgerichteten Grundstück. Die ca. 179m² Wohnfläche verteilen sich über 2 Etagen auf insgesamt 6 Zimmer. Dieses Einfamilienhaus ist das erste Niedrigenergieeffizienzhaus Berlins, das von einem führenden deutschen Hersteller in Fertigbauweise errichtet wurde. Der Grundriss ist äußerst attraktiv geschnitten und lässt viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Aus allen nach hinten ausgerichteten Fenstern und von der großen Terrasse blickt man ausschließlich ins Grüne, über den wunderschönen Garten hinweg direkt in den angrenzenden Wald. Energetisch war das 1978 erbaute Haus seiner Zeit weit voraus. Der Eigentümer war ein Pionier in Sachen Photovoltaik und Energieeffizienz und hat das Haus zum ersten Niedrigenergieeffizienshaus Berlins gemacht. Die Photovoltaikanlage mit den Sonnenkollektoren von Braas wurde im Jahr 1998 noch einmal ausgetauscht und das Haus ist rundherum gedämmt. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem großzügigen Eingangsbereich, dem Gäste-WC, der Küche und einem separaten Schlafbereich mit zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer das Highlight des Hauses: der weitläufige Wohn-Essbereich mit Kamin, angrenzender Bibliothek und Blick in den Garten. Im Obergeschoss erwartet Sie ein großer Flur, von dem alle drei Schlafzimmer und das Badezimmer mit Badewanne abgehen. Der Keller besticht durch seine Deckenhöhe und einen mehr als großzügigen Hobbyraum. Ein weiteres Zimmer, eine Sauna, ein Abstellraum und der Heizungsraum vervollständigen diesen Bereich. Die ruhige Lage des Hauses unterstreicht das Gefühl von Ruhe und Entspannung. Das Haus ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und bietet eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Dieses Einfamilienhaus bietet somit die perfekte Möglichkeit, seinen Lebensmittelpunkt in einer idyllischen und naturnahen Umgebung zu gestalten, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien oder Paare, die eine großzügige Wohnfläche und Raum für individuelle Entfaltung suchen. Interessenten sind herzlich zur Besichtigung eingeladen.

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Zwei Bäder
- Gäste-WC
- Teppichboden
- elektrische Rolläden
- Große, teilweise überdachte Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
- Großer gepflegter Garten mit Gartenhaus und Teich
- Carport
- Top-Lage in Wannsee
- Ruhige Wohnstraße
- Direkte Waldlage
- Der Wannsee ist fußläufig erreichbar

Energieeffizienzhaus mit folgenden Attributen

- Sonnenkollektoren von Braas
- Hydrothermie
- Dämmung auf modernem Standart
- Lüftungsanlage

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

Tutto sulla posizione

Vermögende Berliner ließen sich schon zur Kaiserzeit in hochherrschaftlichen Villen zwischen Havel, Großem und Kleinem Wannsee nieder. Noch heute ist das Viertel mit seiner Villenkolonie in landschaftlich schöner Lage eines der beliebtesten Wohngebiete Berlins, unmittelbar angrenzend an die aufstrebende brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam. Wassersportlern und Naturliebhabern bieten sich mannigfache Möglichkeiten. Das Haus steht in einer ruhigen Wohnstraße in einem von Einfamilienhäusern geprägten Umfeld in direkter Waldnähe. Für Familien mit Kindern ist diese Lage nahezu paradiesisch: das Wohngebiet liegt direkt am Wald, der Wannsee mit seinen vielfältigen Badestellen ist in 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Segelvereine liegen in fußläufiger Entfernung. Kindergärten, Grundschulen und auch Gymnasien sind in ausreichender Zahl vorhanden und innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Stadtautobahn A 115 ist über die durch Wannsee führende B 1 in wenigen Minuten zu erreichen. Vom Regionalbahnhof Wannsee fahren zwei S-Bahnlinien: S1: Wannsee – Berlin und S 7: Potsdam – Berlin. Wichtigste Magistrale ist die Königstraße (B 1), die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit in die City West führt. Der nächstgelegene Fernbahnhof befindet sich in Potsdam (Hauptbahnhof Potsdam). Die innere Erschließung erfolgt über verschiedene Buslinien (114, 116, 118, 318). Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn in ca. einer halben Stunde erreichbar. Das Stadtzentrum ist ebenso in ca. 30 Minuten mit dem Auto oder mit der Bahn erreichbar.

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 85.74 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

CODICE OGGETTO: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2 Berlino - Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com