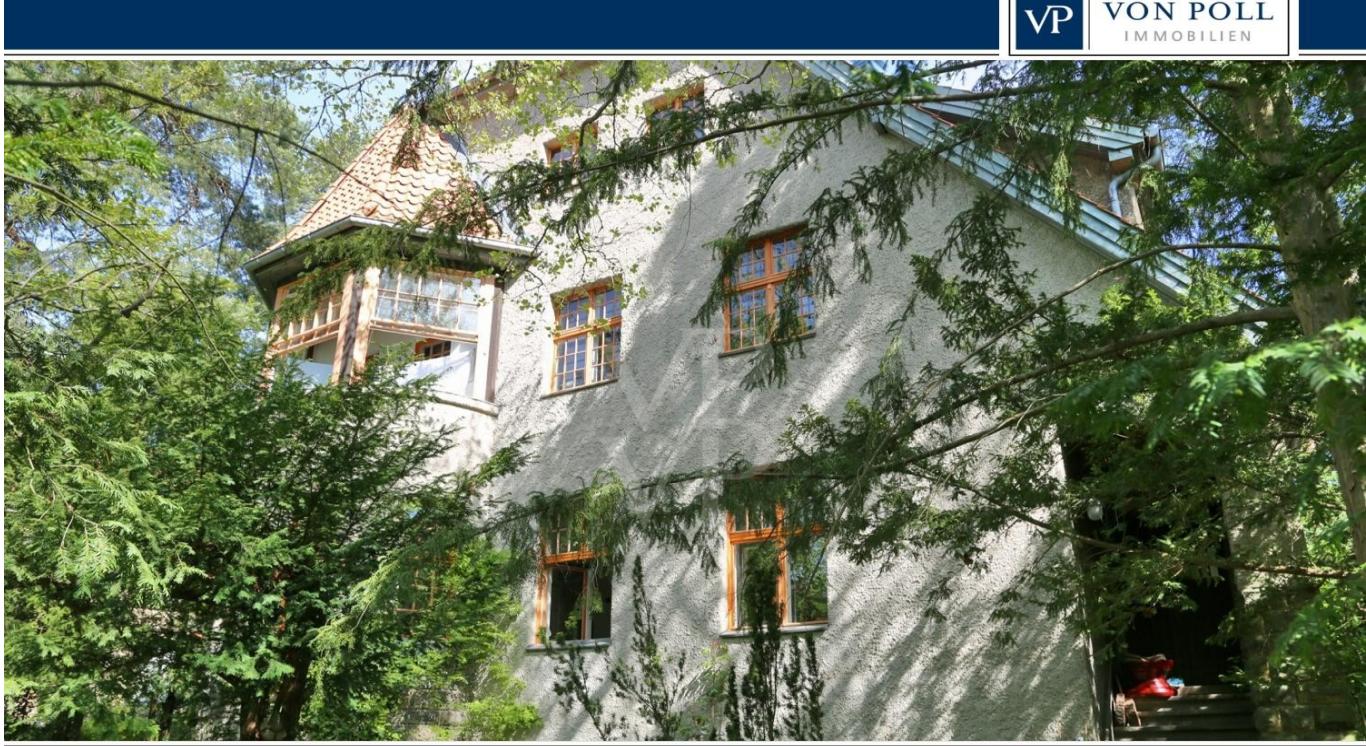


Berlin – Nikolassee

Un diamante grezzo: una villa da sogno in una posizione ambita.

Codice oggetto: 25213004



www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO: 3.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 516,28 m² • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO:
1.516 m²**

Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25213004	Prezzo d'acquisto	3.300.000 EUR
Superficie netta	ca. 516,28 m ²	Casa	Villa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	13	Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Camere da letto	8	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1905	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	302.35 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	11.04.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1905

Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La proprietà



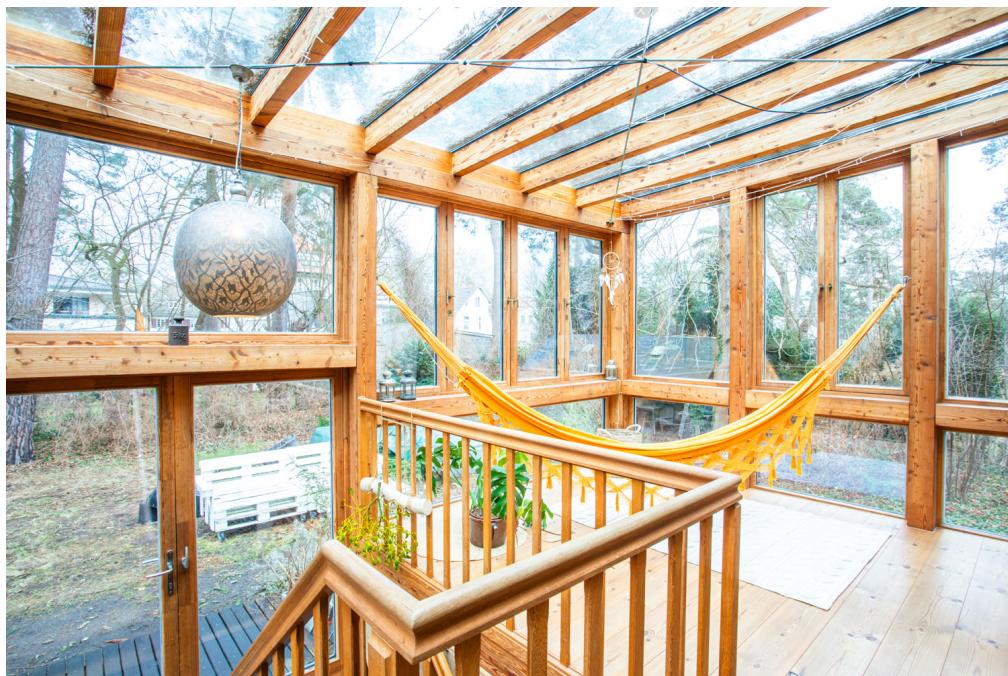
Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La proprietà



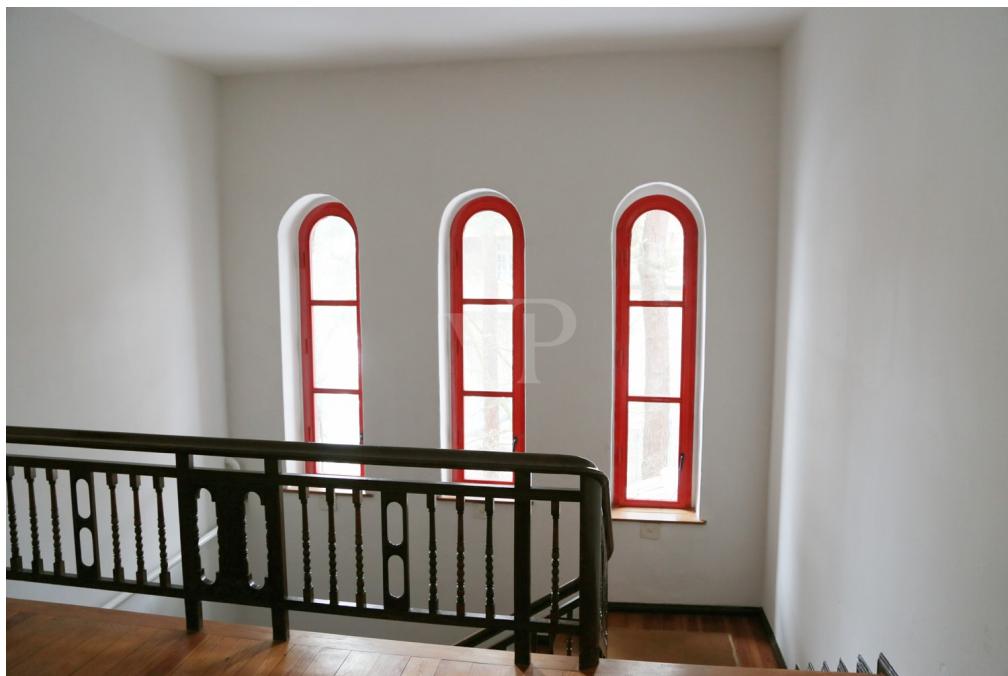
Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La proprietà



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Shop Berlin Nikolassee / Wannsee | Breisgauer Straße 2 | 14129 Berlin | zehlendorf@von-poll.com

Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La proprietà



IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenziert | Baufinanzierungspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienleihvermittlung (IHK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichtenfelde | Lankwitz
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

WIR BIETEN IHNEN:

BUDGET-CHECK:
• Bonitätsbescheinigung
• Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:
• rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
• Eigenkapitaloptimierung
• Fördermittelcheck
• Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING  COMMERZBANK  KFW   

www.vp-finance.de

Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Una prima impressione

Questa esclusiva villa in stile Art Nouveau, costruita come residenza borghese, offre un piacevole comfort abitativo su circa 516 m² di superficie abitabile distribuita su un terreno di 1.516 m². La villa si estende su quattro livelli, attualmente suddivisi in quattro appartamenti separati. Originariamente concepita come spaziosa casa di famiglia con personale di servizio, la torretta separata, che offre un comodo accesso a ogni piano, è una testimonianza del design storico. L'imponente ingresso con cammino collega i due piani principali. Al primo piano (Belle Étage), si aprono cinque eleganti stanze con eleganti pavimenti in legno. La veranda vetrata offre accesso diretto al giardino ben curato. Un'imponente scala conduce al piano superiore, che attualmente comprende un ampio bagno, due camere da letto, uno studio esposto a sud e una veranda con storiche vetrate a piombo. Anche l'attico di quattro locali è accessibile separatamente tramite la torretta. La particolare architettura del tetto, combinata con numerosi lucernari e un'invitante terrazza sul tetto, offre un'esperienza abitativa davvero unica. Inoltre, la villa dispone di un seminterrato completo, offrendo una varietà di potenziali utilizzi per i futuri proprietari. La casa un tempo era la dimora di un rispettato editore, libraio e antiquario, profondamente devoto alla letteratura. Ripubblicò opere fuori catalogo della letteratura mondiale, scrisse articoli accademici e fu attivo in numerose società letterarie e bibliofile. Fu anche coinvolto nella Società per la Letteratura Tedesca ed era un appassionato giocatore di scacchi. La sua conoscenza e le sue collezioni influenzarono in modo significativo la vita culturale di Berlino e il suo nome è commemorato da una pietra d'inciampo (lapide commemorativa).

Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Dettagli dei servizi

Parkett und Dielenfußboden

Historische Elemente

aktuell 4 Wohnungen

Schön eingewachsenes Grundstück

Bleiglasfenster

Kamin

Wintergarten

Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in einer sehr schönen Wohnstraße im Ortsteil Nikolassee in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Rehwiese und nicht weit vom Wannsee entfernt.

Hier kommen alle Vorteile zusammen: Wohnen inmitten einer grünen Idylle, umfangreiche Freizeitmöglichkeiten und eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Zentrale Punkte sind der Hohenzollernplatz am Bahnhof Nikolassee, wo Sie durch zwei S-Bahnlinien (S1 und S7) und eine Buslinie (112) bestens angebunden sind. Den S-Bahnhof erreichen Sie in nur wenigen Metern. Rund um den schön gestalteten Hohenzollernplatz finden Sie mehrere Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants, ein Café, eine Apotheke, einen Buchladen, einen Kiosk und ein Blumengeschäft.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés finden Sie rund um die Breisgauer Straße im gemütlichen Zentrum von Schlachtensee sowie am Mexikoplatz, in Wannsee und im Zentrum von Zehlendorf.

Der Grunewald und die nahe gelegenen Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee ist sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer kann man in dem klaren Wasser sehr schön baden. Der große Wannsee bietet neben dem großen und bekannten Strandbad Wannsee vielfältige Wassersportmöglichkeiten.

Die Johannes-Tews-Grundschule, das Werner-von-Siemens-Gymnasium sowie die Dreilinden-Grund- und Oberschule sind gut zu Fuß, mit dem Fahrrad und alternativ mit dem Bus zu erreichen.

Die AVUS A115 ist mit dem PKW in 4 Minuten über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche.

Der Flughafen BER ist von hier aus über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar. Wichtige Magistralen sind die Spanische Allee sowie die Potsdamer Chaussee (B1).

Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 302.35 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Partner di contatto

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com