

Berlin – Wannsee

Spazioso appartamento di 4 locali con possibilità di ampliamento

Codice oggetto: 25213003N



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 596.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25213003N - 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: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25213003N	Prezzo d'acquisto	596.000 EUR
Superficie netta	ca. 154 m ²	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2008
Bagni	2	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Anno di costruzione	1985	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Carport	Superficie linda	ca. 65 m ²
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	168.50 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	17.11.2031	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà



Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà



Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà



Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà



Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà



Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà



Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà



Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà



Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

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: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà



Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

La proprietà



Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

Una prima impressione

Ampio appartamento di 4 locali con ottimi collegamenti di trasporto e potenziale di ampliamento. Questo appartamento di ampie dimensioni offre circa 154 m² di superficie abitabile, una disposizione ben progettata e diverse possibilità di utilizzo. Si trova al primo piano di un edificio plurifamiliare costruito nel 1985. Situato su un terreno di circa 747 m², l'appartamento vanta la vicinanza al bosco e ottimi collegamenti di trasporto. Questo appartamento unico nel suo genere è stato creato unendo due unità identiche e ora dispone di una disposizione spaziosa, tre bagni e tre ripostigli nel seminterrato. L'immobile offre quattro locali di ampie dimensioni che consentono un arredamento personalizzato. La zona giorno è luminosa e aperta, creando un'atmosfera piacevole. Due logge esposte a sud-ovest offrono ulteriore spazio esterno. Un punto di forza particolare è la cucina componibile, che si integra armoniosamente nel design generale. I bagni moderni sono stati progettati individualmente e offrono comfort moderni. Il riscaldamento centralizzato garantisce una distribuzione uniforme del calore in tutto l'appartamento. I tre locali seminterrati adiacenti offrono ulteriori 65 m² di spazio utilizzabile, oltre a una lavanderia separata con diritti di utilizzo esclusivi e un deposito per biciclette. È inoltre disponibile un posto auto coperto, che può essere utilizzato come ulteriore terrazza o come parcheggio coperto per un'auto. Le due ampie soffitte offrono ulteriore potenziale per l'immobile. Queste non sono ancora state convertite in spazio abitabile, ma offrono la possibilità di essere utilizzate come sale hobby, creando così ulteriore spazio abitabile. La posizione strategica consente un rapido accesso ai mezzi pubblici e alle strade principali. L'immediata vicinanza ai binari del treno regionale garantisce un'ottima accessibilità, mentre il vicino bosco offre opportunità di svago nella natura. Questo appartamento combina un'ampia zona giorno con caratteristiche pratiche e offre diverse possibilità di progettazione per i futuri residenti.

Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

Dettagli dei servizi

- 3-Parteien-Haus

- Baujahr 1985

- Wohnfläche 154 m²

Einbauküche mit Neff und Siemens Markengeräten, Dampfgarer, Backofen, Kühlschrank, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Induktionskochfeld mit Dunstabzugshaube.

großes Wohnzimmer/ Esszimmer mit Zugang zu zwei Balkonen, großformatige Fliesen

Schlafzimmer mit Parkettfußboden

Zimmer 1, Laminat Holzoptik, moderne Glastüren

Zimmer 2, Laminat in Holzoptik, moderne Glastüren

Badezimmer 1, freistehende Badewanne, Toilette, Doppelwaschbecken

Badezimmer 2, Dusche

Gäste WC

3 Kellerräume mit einer Nutzfläche von ca. 65 m²

Sondernutzungsrecht Waschkeller

Anschluss für ein Kaminofen im Wohnzimmer vorhanden

Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Berliner Ortsteil Wannsee (Kohlhasenbrück), der zum Bezirk

Steglitz-Zehlendorf gehört. Sie liegt unmittelbar an der Grenze zu Potsdam südlich der Einmündung des Teltowkanals in den Griebnitzsee

Diese Gegend ist bekannt für ihre exklusive Wohnlage, geprägt von großzügigen Villen, gepflegten Gärten in unmittelbarer Nähe zur Natur und historischen Sehenswürdigkeiten.

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, insbesondere durch die Nähe zum Griebnitzsee und dem großen Wannsee, der Landeshauptstadt Potsdam mit ihren Parks und dem Schloss Babelsberg.

Die weitläufigen Waldgebiete des Grunewalds und das Naherholungsgebiet Wannsee laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Trotz der idyllischen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend.

Die S-Bahn-Station Griebnitzsee (S7) sowie die Buslinie 118 ist schnell erreichbar, und bieten eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt, sowie nach Potsdam.

Zudem ist die Autobahn A115 nur wenige Fahrminuten entfernt, wodurch auch eine schnelle

Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Die exklusive Lage kombiniert die Vorteile eines naturnahen Wohnens, mit hervorragender Erreichbarkeit der beiden Metropolen Berlin und Potsdam.

Insgesamt bietet die Lage eine Kombination aus historischem Flair, naturnaher Umgebung und guter Verkehrsanbindung, was sie zu einem attraktiven Wohnort im Südwesten Berlins macht.

Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 168.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

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