

Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Posizione privilegiata a Schlachtensee: luminoso appartamento di 2 locali vicino al lago con balcone esposto a sud-ovest e ascensore

Codice oggetto: 25213018



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

PREZZO D'AFFITTO: 2.599 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83,84 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25213018
Superficie netta	ca. 83,84 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 220 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	2.599 EUR
Costi aggiuntivi	252 EUR
Appartamento	Piano
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Geotermia
Certificazione energetica valido fino a	31.10.2034
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	17.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La proprietà





Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La proprietà



Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La proprietà





Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La proprietà





Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La proprietà





Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## La proprietà





Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

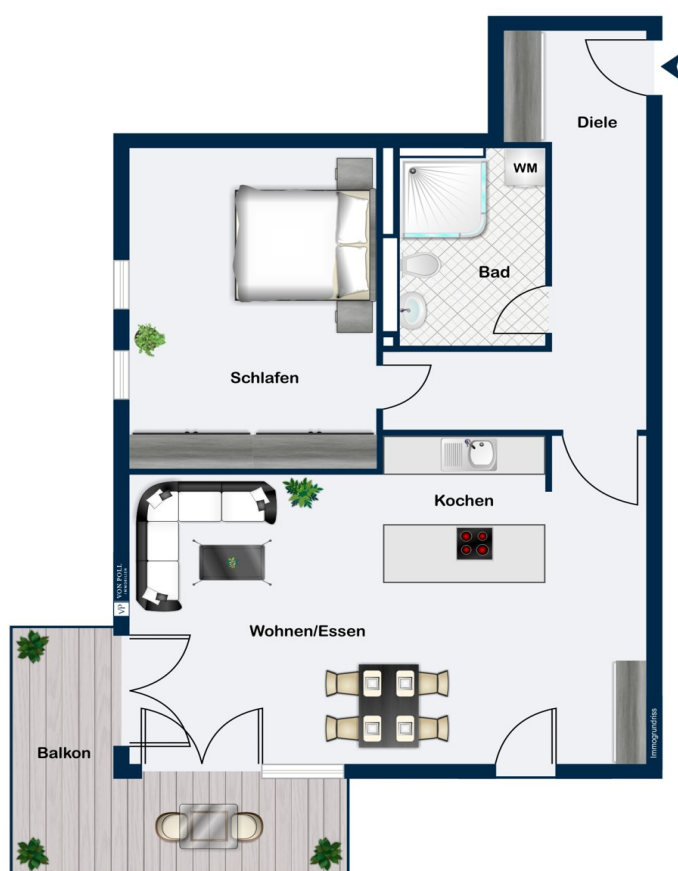
## La proprietà





Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee**

## Una prima impressione

Vivere nel lusso in una posizione tranquilla e privilegiata a Schlachtensee, uno dei quartieri più ricercati e prestigiosi di Berlino, con accesso perfetto agli splendidi laghi e alla foresta di Grunewald. Questo luminoso appartamento si trova al primo piano di un edificio dall'architettura straordinaria, in un'incantevole strada residenziale alberata nel cuore di Schlachtensee, a pochi passi da negozi, caffè e ristoranti e nelle immediate vicinanze del lago. Gli 83,84 m<sup>2</sup> di superficie abitabile comprendono un ampio ingresso, due camere, un bagno con doccia e un ampio balcone esposto a sud-ovest con vista sul giardino. Entrando nell'ingresso, la spaziosità dell'appartamento e le finiture di alta qualità sono immediatamente evidenti. Soffitti alti, pareti lisce intonacate, finestre a tutta altezza con tende da sole elettriche a sbalzo, raffinati pavimenti in rovere, eleganti piastrelle in gres porcellanato in bagno e tecnologia all'avanguardia vi aspettano. Il riscaldamento a pavimento garantisce un calore confortevole in tutto l'appartamento. Il cuore dell'appartamento è il soggiorno/sala da pranzo di circa 45 m<sup>2</sup> con cucina a vista integrata e balcone adiacente esposto a sud-ovest. La cucina completamente attrezzata della Collezione B di Musterring presenta un piano di lavoro in quarzo di alta qualità ed elettrodomestici Bosch. La camera da letto è di circa 18,5 m<sup>2</sup>. L'appartamento include una cantina di 4,40 m<sup>2</sup>. Un ascensore per passeggeri consente l'accesso senza gradini a tutti i piani e al garage sotterraneo. Il garage sotterraneo dell'edificio offre parcheggio sicuro per uno o più veicoli. Un posto auto può essere affittato a 220 € al mese. L'edificio è riscaldato da una moderna pompa di calore geotermica.

Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Dettagli dei servizi

- 83,84 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Eingangsbereich/Garderobe (8,45 m²)
- Wohn-/Essbereich mit offener Küche (44.93 m²)
- Schlafzimmer (18,54 m²)
- Bad mit Dusche (6,19 m²)
- Deckenhöhe 2,80 m
- Balkon mit Südwest-Ausrichtung (11,46 m²)
- Kellerverschlag (4,40 m²)
- 1.845 m² Gesamtgrundstück
- insgesamt 8 Wohneinheiten
- Gebäude fertiggestellt in 2024
- Tiefgarage mit 11 Plätzen
- Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 220 € / Monat gemietet werden
- Personenaufzug
- Beheizung und Warmwasser über Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Bodenbeläge: Eichendielen in den Wohnräumen, Feinsteinzeug (Großformat) im Bad
- Bodentiefe Aluminum-Fenster (Schüco AWS 75, 3-fache Verglasung) mit hochwertigen, elektrisch und stufenlos zu betreibenden Sonnenjalousien der Fa. WAREMA.
- Küche (anthrazit) von Musterring Collection B mit Quarzsteinarbeitsplatte, Küchengeräte von BOSCH, Ceranfeld von BORA



**Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee**

## Tutto sulla posizione

Das attraktive Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen, von Bäumen gesäumten, 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 Wannsee bietet neben dem bekannten Strandbad Wannsee 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.

**Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

Codice oggetto: 25213018 - 14129 Berlin / Nikolassee – 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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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