

Berlin – Nikolassee

## Spazioso appartamento di 5 locali con vista sul prato dei cervi

Codice oggetto: 25213022



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

PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 5

Codice oggetto: 25213022 - 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: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25213022              |
| Superficie netta    | ca. 145 m²            |
| Vani                | 5                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1968                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 685.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

Codice oggetto: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.09.2028           | Consumo finale di energia                             | 145.60 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
|                                         |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2009                                |

Codice oggetto: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



Codice oggetto: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà





Codice oggetto: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



Codice oggetto: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà





Codice oggetto: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



Codice oggetto: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



Codice oggetto: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà





Codice oggetto: 25213022 - 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 81 45 46 90



Codice oggetto: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Una prima impressione

Ampio soggiorno con vista sul prato di Rehwiese. In vendita un appartamento eccezionale al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare ben tenuto risalente al 1968. L'ampia superficie abitabile di circa 145 m<sup>2</sup> e la disposizione ben progettata rendono questa proprietà attraente sia per famiglie che per coppie dai gusti esigenti. L'edificio si trova in una zona residenziale tranquilla e consolidata, con vista diretta sul verde circostante, garantendo un ambiente abitativo piacevole. L'appartamento è stato quasi completamente ristrutturato nel 2024/2025 e si presenta in eccellenti condizioni moderne. Particolare attenzione è stata posta su materiali di alta qualità e finiture e accessori contemporanei e di lusso. Il parquet di alta qualità si estende in tutto l'appartamento, creando un'atmosfera calda e accogliente. L'ampia terrazza esposta a sud-ovest offre tanto sole e una rilassante vista sul verde circostante. La cantina annessa si trova allo stesso piano dell'appartamento, mentre un ulteriore locale comune offre un deposito sicuro per le biciclette. La planimetria colpisce per la disposizione funzionale dei cinque locali. L'ampio soggiorno e sala da pranzo costituiscono il cuore dell'appartamento e invitano a trascorrere piacevoli momenti conviviali con la famiglia e gli amici. Le ampie finestre inondano la stanza di luce naturale e offrono una magnifica vista sul prato. L'appartamento viene venduto senza cucina attrezzata. L'immobile è stato ampiamente ristrutturato ed è pronto per essere abitato immediatamente. Una tranquilla camera da letto, altre due stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, camere per gli ospiti o uffici, e una stanza aggiuntiva che può essere utilizzata, ad esempio, come sala hobby, offrono una varietà di opzioni abitative. Il moderno bagno con sanitari contemporanei e piastrelle senza tempo completa la zona giorno. L'appartamento è riscaldato da un impianto centralizzato a gasolio, che garantisce un clima interno confortevole. Tutti gli impianti sono moderni, quindi non sono necessari ulteriori investimenti. Ulteriori vantaggi dell'immobile includono gli ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e la rete stradale regionale. Negozi, scuole e asili sono a pochi minuti di distanza, rendendo la posizione particolarmente attraente per le famiglie. In sintesi, questo appartamento parzialmente ristrutturato, con finiture di alta qualità, splendidi pavimenti in parquet, una terrazza esposta a sud-ovest e un ampio soggiorno/sala da pranzo, offre una casa confortevole a contatto con la natura, pur offrendo tutti i vantaggi della vita in città. Convincetevi di persona e fissate un appuntamento per una visita: non vediamo l'ora di sentirvi!



Codice oggetto: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Dettagli dei servizi

Die Wohnung verfügt über einen Eingangsbereich und einen breiten Flur mit Parkettboden. Vier Zimmer sowie das Wohn- und Esszimmer sind ebenfalls mit Parkett ausgestattet, letzteres zusätzlich mit einer großen Fensterfront.

Hochwertige Fenster mit 3-fach Verglasung wurden in der gesamten Wohnung verbaut. Das Badezimmer ist mit weißen Fliesen, einer Dusche( bodeneben) und einem WC ausgestattet, das Gäste-WC, ebenfalls mit weißen Fliesen und Belüftung. Die Küche verfügt über eine Durchreiche und verfügt über einen Dunstabzug der nach außen abgeführt wird. Eine Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss ergänzt die Ausstattung.

Eine große Terrasse bietet einen uneingeschränkten Blick auf das Grundstück der WEG und die Rehwiese.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum sowie ein PKW Stellplatz.

Die Wohnung weist laut Teilungserklärung eine Wohnfläche von 146,44 m<sup>2</sup> auf. In Teilbereichen, insbesondere in den Fluren, sind abgehangte Decken eingebaut, die derzeit eine Höhe von ca. 2,20 m aufweisen. Über den Abhängungen ist jedoch eine deutlich höhere Raumhöhe vorhanden, sodass diese Flächen den Voraussetzungen der Wohnflächenverordnung entsprechen und zur Wohnfläche zählen.

Codice oggetto: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Tutto sulla posizione

### Wohnlage

Die Wohnung liegt in Nikolassee direkt an der Rehwiese, einer der grünen und ruhigsten Lagen des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Villenstraßen, alten Bäumen und der weiten Rehwiese, die sich als Grünzug bis zum Nikolassee öffnet – ideal für Spaziergänge direkt vor der Haustür. Das Quartier gilt seit jeher als hochwertige Wohnlage im Berliner Südwesten mit hohem Erholungswert.

### ÖPNV & Anbindung

Fußläufig erreicht man die S-Bahn-Station Nikolassee (S1, S7) in rund 10–15 Minuten – von hier bestehen direkte Verbindungen in die City (u. a. Potsdamer Platz/Friedrichstraße) sowie Richtung Potsdam. Buslinien 112 und 118 (u. a. Haltestelle Waldhaus-Klinik) binden die Wohnlage zusätzlich an, nachts ergänzt durch N18; saisonal fährt die 218 Richtung Pfaueninsel/Wannsee. Praktisch für den Sommer: die Linie 312 pendelt zwischen S Nikolassee und Strandbad Wannsee.

### Mobil mit dem Auto

Schnelle Wege bietet die A115 (AVUS) über die Anschlussstelle Spanische Allee; innerstädtisch verläuft die B1 (Potsdamer Chaussee) als wichtige Verkehrsachse in Richtung City und Potsdam.

Eine E-Ladestation befindet sich in 500 m Entfernung zur Wohnung, sodass das E-Auto jederzeit geladen werden kann.

### Naherholung

Die Lage ist ein Paradies für Aktive und Ruhesuchende: Schlachtensee und Krumme Lanke (Joggen, Baden, Rundwege) erreicht man in wenigen Fahrradminuten; das historische Strandbad Wannsee liegt ebenfalls ganz nah und ist per Bus oder zu Fuß durch den Wald bequem erreichbar. Der Grunewald mit ausgedehnten Forstwegen beginnt praktisch vor der Tür.

Fazit: die Wohnung verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und einem außergewöhnlichen Freizeit- und Naturangebot. Restaurants, Cafés und kleine Geschäfte befinden sich in fußläufiger Entfernung – eine Lage, die alltagstaugliche Wege und schnelle Erholung elegant vereint.

Codice oggetto: 25213022 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 145.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25213022 - 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](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)