

Berlin – Wannsee

## Affascinante maisonette con potenziale nella colonia di ville Alsen

**Codice oggetto: 25213024**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 270.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25213024 - 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: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25213024	Prezzo d'acquisto	270.000 EUR
Superficie netta	ca. 50 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1940		

Codice oggetto: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	11.05.2035	Consumo energetico	341.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1940

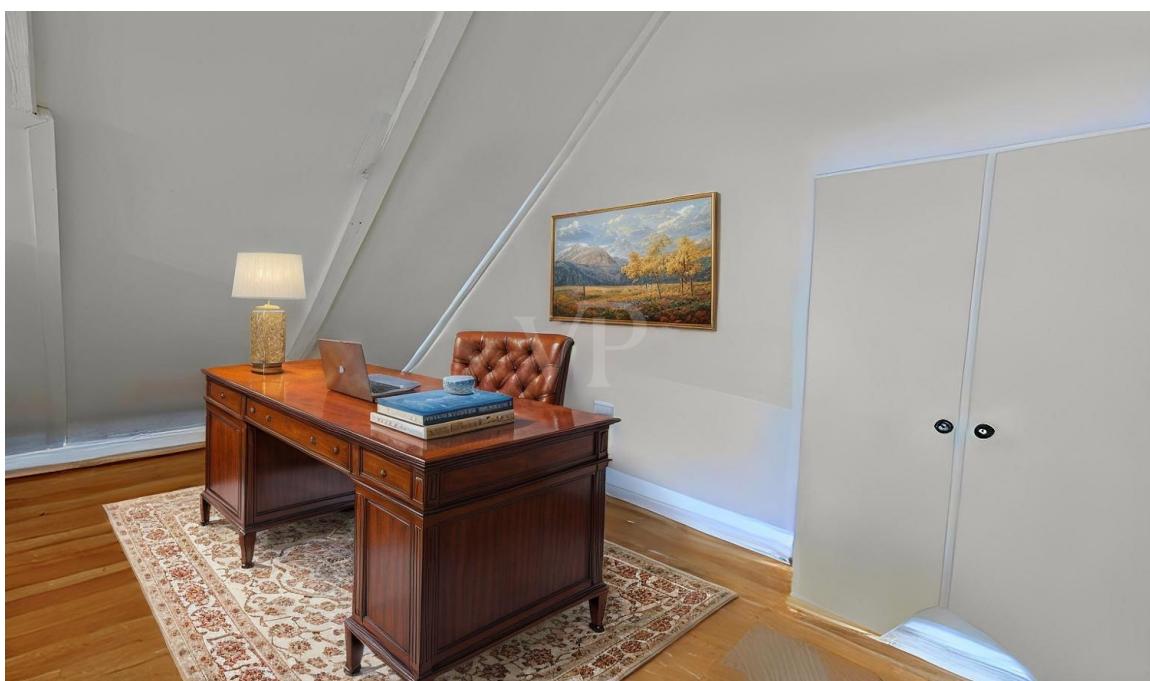
Codice oggetto: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25213024 - 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](mailto:zehlendorf@von-poll.com)

Codice oggetto: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

## La proprietà

**IHR ANSPRECHPARTNER**

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenziertes | Baufinanzierungspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienleihensvermittlung (IHK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto: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](http://www.vp-finance.de)

Codice oggetto: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

## Una prima impressione

Situata in una zona tranquilla e ricercata del quartiere residenziale Alsen a Wannsee, questa graziosa maisonette si trova al primo piano di un edificio ben tenuto risalente al 1940. L'appartamento offre un grande potenziale e attende nuovi proprietari che desiderino personalizzarlo con il proprio stile. La superficie abitabile di circa 50 m<sup>2</sup> è completata da una soffitta ristrutturata di altri 30 m<sup>2</sup>. Questa trasformazione offre ulteriori possibilità, come una camera per gli ospiti, uno studio o una sala hobby. Una scala interna conduce direttamente dal soggiorno alla soffitta. Il piano principale comprende un soggiorno molto luminoso, una camera da letto, una cucina e un ampio bagno. La proprietà comprende anche un piccolo giardino e un posto auto ad uso privato. Sebbene l'appartamento necessiti di alcuni lavori di ristrutturazione, è generalmente ben tenuto e offre una base ideale per idee di design individuali. Ad esempio, il balcone deve essere ricostruito. Punti di forza: - Elegante casa degli anni '40 - Ambienti luminosi con un'atmosfera piacevole - Spazio abitativo aggiuntivo grazie a una soffitta ristrutturata - Posizione attraente e tranquilla a Berlino-Wannsee - Accesso al giardino - Possibilità di progettazione La posizione combina la natura e la vicinanza alla città: il lago Wannsee, i negozi, le scuole e una varietà di attività per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili. Un'opportunità interessante per gli acquirenti che cercano un appartamento di charme in una buona posizione e desiderano modernizzarlo secondo le proprie preferenze.

Codice oggetto: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

## Dettagli dei servizi

- Maisonetteetage
- Balkon (Neuaufbau notwendig)
- Gartennutzung
- PKW Stellplatz

Codice oggetto: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee

## Tutto sulla posizione

Wer in Wannsee wohnt möchte hier nicht mehr weg!

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem 3 Parteien Mehrfamilienhaus und liegt in einer sehr ruhigen Straße, die vornehmlich mit Villen und schönen Einfamilienhäusern bebaut ist. Die Gegend bietet Ruhe und ist wohltuend entschleunigend. Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist zu Fuß zu erreichen. Mehrere Kitas, die Conrad-Grundschule, Tennis- und Fußballplätze sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Auch der Golf- und Land Club Berlin Wannsee befindet sich in unmittelbarer Nähe. Ansonsten ist Wannsee eine Insel, also umgeben von Wasser, was zahlreiche Sportmöglichkeiten bietet. Die angrenzenden Wälder laden zu ausgiebigen Spaziergängen auch entlang der Ufer der Seenkette ein, hierzu zählen Pohlesee und Kleiner Wannsee. 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 Tangente ist die Königstraße (B 1), die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit ins Herz der 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 Berlin Brandenburg BER ist über die Stadtautobahn in weniger als einer dreiviertel Stunde erreichbar. Das Stadtzentrum ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto oder mit der Bahn erreichbar.

**Codice oggetto: 25213024 - 14109 Berlin – Wannsee**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 341.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.

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: 25213024 - 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](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)