

Berlin – Nikolassee

## Casa bifamiliare ben tenuta con giardino soleggiato, perfetta per le famiglie

**Codice oggetto: 25213030**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 670.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 267 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25213030 - 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: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25213030	Prezzo d'acquisto	670.000 EUR
Superficie netta	ca. 115 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1986	Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

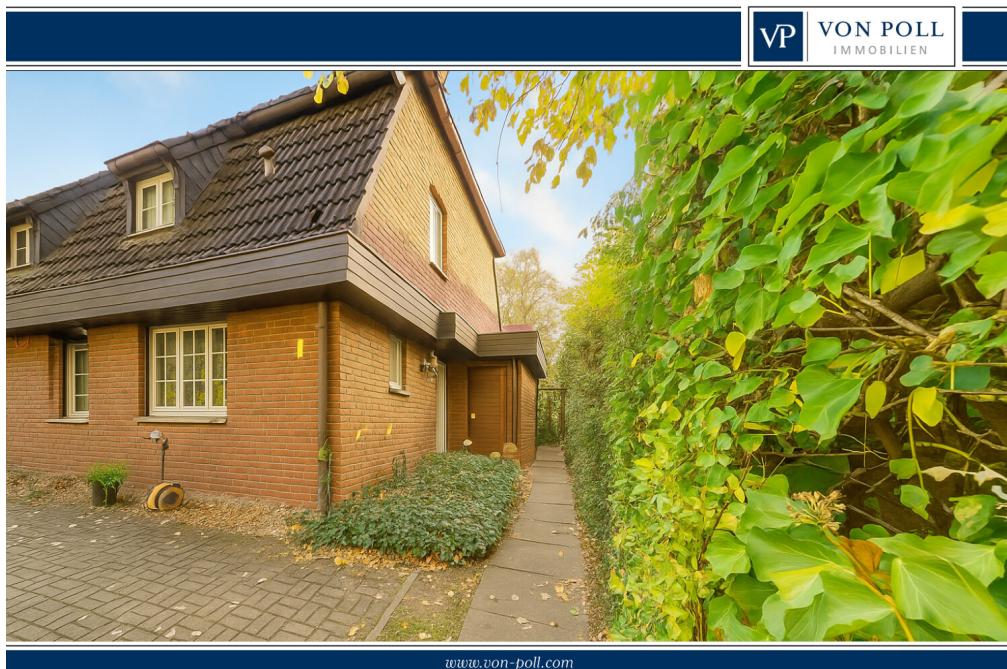
Codice oggetto: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	112.75 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.11.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



Codice oggetto: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



Codice oggetto: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



Codice oggetto: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



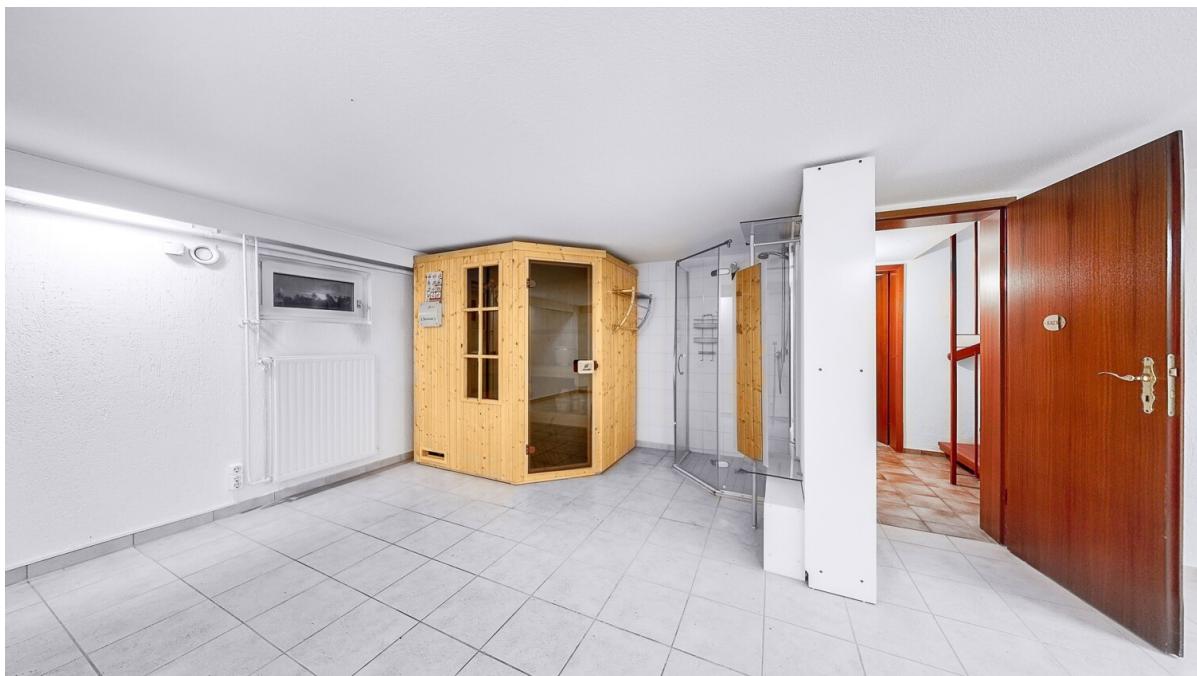
Codice oggetto: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



Codice oggetto: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



Codice oggetto: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



Codice oggetto: 25213030 - 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

**Codice oggetto: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## Una prima impressione

Questa graziosa e curata casa bifamiliare, costruita nel 1986, offre circa 115 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di 267 m<sup>2</sup> splendidamente curato. La posizione tranquilla coniuga un ambiente residenziale verdeggIANTE con un ottimo accesso a negozi, scuole e trasporti pubblici. Cinque locali offrono ampio spazio per stili di vita individuali, che si tratti di famiglie, uffici o per intrattenere gli ospiti. Il piano terra vi accoglie con un'ampia e luminosa zona giorno e pranzo. Le finestre a tutta altezza si aprono sulla terrazza e sul giardino. Un grazioso cammino offre un piacevole tepore nelle giornate più fredde e crea un'atmosfera accogliente. L'adiacente cucina attrezzata offre ampio spazio di lavoro, ripostiglio e spazio per cucinare insieme. Un bagno per gli ospiti e pratiche tapparelle completano il piano terra. Al piano superiore si trovano un bagno con doccia e vasca, oltre a tre stanze ben proporzionate che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette o uffici, perfette per diverse fasi della vita e diverse dimensioni della famiglia. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre prezioso spazio aggiuntivo: oltre a ripostigli e locali di servizio, sono presenti una sauna, un ripostiglio e un locale caldaia con impianto di riscaldamento a gas. L'area esterna è invitante: la terrazza con tenda da sole offre ombra nelle calde giornate estive e spazio per rilassarsi all'aperto. Il giardino ben curato offre ampio spazio per il tempo libero, il gioco e idee di giardinaggio, dalle aiuole ai lettini prendisole. Prese elettriche esterne e allacci per il giardino completano le possibilità. L'immobile è in ottime condizioni e offre una solida base per le vostre idee di ammodernamento e design. La casa è disponibile in tempi brevi ed è ideale per acquirenti che cercano una casa tranquilla con un grande potenziale. Grazie alla sua posizione comoda, i trasporti pubblici, i negozi, le scuole, gli asili e l'assistenza medica sono facilmente raggiungibili. Questa casa bifamiliare combina una planimetria ben progettata con caratteristiche interessanti come un bagno per gli ospiti, una cucina attrezzata, un cammino, un bagno con vasca e doccia e una sauna privata. Scoprite di persona le possibilità offerte da questa proprietà: non vediamo l'ora di mostrarvi questa casa di persona.

**Codice oggetto: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## **Dettagli dei servizi**

- Einbauküche
- Gäste-WC
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Terrasse
- Markise
- Rollläden im Erdgeschoss
- Vollkeller
- Sauna
- Kamin
- Garten

**Codice oggetto: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der grünsten Wohnlagen Berlins – in 14129 Berlin-Nikolassee, in einer ruhigen Anliegerstraße. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, alten Baumbeständen und einer naturnahen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Direkt vor der Haustür beginnt das ausgedehnte Wald- und Naherholungsgebiet des Duppeler Forstes. Spaziergänge, Joggingstrecken, Fahrradtouren oder einfach ein Ausflug ins Grüne – all das ist innerhalb weniger Gehminuten möglich. Auch der Schlachtensee und der Wannsee sind schnell erreichbar und zählen zu den beliebtesten Ausflugs- und Badestellen der Stadt.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend:

- Busverbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Anbindung in die umliegenden Stadtteile.
- Der S-Bahnhof Nikolassee sowie S-Bahnhof Schlachtensee sind problemlos erreichbar und bringen Sie komfortabel in die Berliner City sowie nach Potsdam.
- Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Supermärkte, Apotheken und kleinere Geschäfte im nahegelegenen Ortsteil Schlachtensee sowie in Zehlendorf-Mitte zur Verfügung.

Für Familien besonders attraktiv:

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter staatliche wie private Einrichtungen mit sehr gutem Ruf. Auch Sportanlagen, Spielplätze und Freizeitvereine sind schnell erreichbar und unterstreichen die familienfreundliche Wohnqualität.

Insgesamt vereint dieser Standort das Beste aus zwei Welten:

Ruhiges und grünes Wohnen im Einfamilienhaus- und Waldgebiet – verbunden mit einer komfortablen, städtischen Infrastruktur und hervorragender Anbindung in alle Richtungen.

**Codice oggetto: 25213030 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 112.75 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25213030 - 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)