

Berlin / Nikolassee

Stilvoll kernsanierte Altbauwohnung mit exklusivem Masterbereich und großem Garten

Codice oggetto: 26213021



PREZZO D'ACQUISTO: 998.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166 m² • VANI: 6

Codice oggetto: 26213021 - 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: 26213021 - 14129 Berlin / Nikolassee

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26213021
Superficie netta	ca. 166 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1923

Prezzo d'acquisto	998.000 EUR
Appartamento	Terrazze
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26213021 - 14129 Berlin / Nikolassee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento **centralizzato**

Fonte di alimentazione **Combustibile liquido**

Certificazione energetica **Legally not required**

Codice oggetto: 26213021 - 14129 Berlin / Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 26213021 - 14129 Berlin / Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 26213021 - 14129 Berlin / Nikolassee

La proprietà

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Spandau**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26213021 - 14129 Berlin / Nikolassee

Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Wohnung mit ca. 166 m² Wohnfläche vereint den eleganten Charme eines Hauses aus dem Jahr 1923 mit dem Komfort einer hochwertigen Kernsanierung aus dem Jahr 2023. Die Wohnung wurde mit viel Gespür für Materialien, Raumwirkung und zeitlose Gestaltung neu interpretiert.

Bereits beim Betreten entsteht ein besonderer Eindruck: Der großzügige Eingangsbereich mit maßgefertigten Einbauschränken und integrierter Sitzgelegenheit wirkt zugleich repräsentativ und wohnlich. Helle Farbtöne, klassische Details und das edle Fischgrätenparkett schaffen eine Atmosphäre, die modern und hochwertig wirkt, ohne den Charakter des Altbaus zu verlieren.

Insgesamt verfügt die Wohnung über sechs großzügig geschnittene Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Dadurch eignet sie sich ideal für Familien ebenso wie für Menschen, die zusätzlichen Raum für Gäste, Homeoffice oder persönliche Rückzugsorte wünschen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Hier treffen Großzügigkeit, Eleganz und ein durchdachtes Raumgefühl aufeinander. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet moderne Geräte, viel Stauraum und einen einladenden Essbereich mit Blick ins Grüne.

Das durchgehend verlegte Fischgrätenparkett unterstreicht den eleganten Charakter der Wohnung und verbindet die einzelnen Räume optisch miteinander. Mehrfach verglaste Doppelkastenster bewahren dabei den klassischen Altbaucharme und sorgen zugleich für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Masterbereich. Das Hauptschlafzimmer bietet viel Raum für eine elegante Möblierung und wird durch ein direkt zugeordnetes Masterbad ergänzt. Ein angrenzender weiterer Raum eröffnet zusätzliche Möglichkeiten und eignet sich ideal als Ankleide, privates Office oder persönlicher Rückzugsbereich. Die übrigen Schlafzimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Die beiden hochwertig gestalteten Badezimmer greifen die elegante Formsprache der Wohnung konsequent auf. Eines verfügt über eine bodengleiche Dusche, das Masterbad zusätzlich über eine freistehende Badewanne. Hochwertige Armaturen, ausgewählte Materialien, großzügige Ablageflächen und ein stimmiges Beleuchtungskonzept schaffen ein besonders harmonisches Ambiente.

Ein echtes Highlight ist der Außenbereich. Von der Wohnung aus gelangt man auf einen Balkon mit Blick in den Garten. Zusätzlich stehen im Rahmen eines Sondernutzungsrechts ca. 500 m² Gartenfläche zur Verfügung. Der begrünte Garten schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und vermittelt beinahe das Gefühl eines eigenen Hauses. Ob entspannte Stunden im Grünen, spielende Kinder oder ein Essen mit Freunden – hier entsteht ein Wohngefühl, das bei einer Wohnung nur selten zu finden ist.

Ergänzt wird das Angebot durch großzügige Kellerräume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein gemeinschaftlich nutzbares Fitnessstudio im Haus.

Diese besondere Wohnung verbindet großzügiges Wohnen, eine hochwertige Kernsanierung und klassischen Altbaucharme mit einem außergewöhnlich großen Garten. Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur Wohnfläche suchen, sondern einen Ort mit Atmosphäre, Ruhe und besonderer Lebensqualität.

Codice oggetto: 26213021 - 14129 Berlin / Nikolassee

Dettagli dei servizi

- 2023 Saniert
- Fischgrätenparkett
- Zwei Badezimmer
- Einbauschränke
- Doppelkastenfenster
- Hochwertige Einbauküche
- Ca. 500 m² Gartenflächen Sondernutzungsrecht
- Großzügige Kellerräume
- Gemeinschaftliches Fitnessstudio

Codice oggetto: 26213021 - 14129 Berlin / Nikolassee

Tutto sulla posizione

Die Terrassenwohnung befindet sich in einer der besonders charmanten und grünen Wohnlagen im Südwesten Berlins. Nikolassee steht für ein entspanntes Wohngefühl, viel Natur und eine angenehme Ruhe – und das, ohne auf die Vorzüge der Hauptstadt verzichten zu müssen.

Die Nähe zu Schlachtensee, Nikolassee und Grunewald verleiht der Umgebung einen besonderen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge am Wasser, Fahrradtouren durch den Wald oder ein entspannter Nachmittag im Grünen lassen sich hier ganz selbstverständlich in den Alltag integrieren.

Gleichzeitig ist die Anbindung an die Berliner Innenstadt sehr gut. Der S-Bahnhof Nikolassee sowie verschiedene Busverbindungen sorgen für eine komfortable Verbindung in Richtung City, Wannsee und Potsdam. Auch mit dem Auto sind wichtige Ziele über die nahegelegenen Verkehrsachsen schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und gastronomische Angebote befinden sich im näheren Umfeld und machen die Lage auch im Alltag besonders angenehm.

Wer naturnah wohnen, morgens mit viel Grün in den Tag starten und dennoch flexibel in Berlin unterwegs sein möchte, findet hier einen Wohnort mit hoher Lebensqualität und einem ganz eigenen, fast schon entschleunigten Charakter.

Codice oggetto: 26213021 - 14129 Berlin / Nikolassee

Ulteriori informazioni

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Codice oggetto: 26213021 - 14129 Berlin / Nikolassee

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0

E-Mail: spandau@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com