

Berlin – Wannsee

## Großzügige 4-Zimmer Wohnung mit Ausbaupotential

Número da propriedade: 25213003N



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

PREÇO DE COMPRA: 596.000 EUR • ÁREA: ca. 154 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Numa vista geral

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Número da propriedade  | 25213003N    |
| Área                   | ca. 154 m²   |
| Piso                   | 1            |
| Quartos                | 4            |
| Casas de banho         | 2            |
| Ano de construção      | 1985         |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 596.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2008                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 65 m²                                                                 |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Consumo final de energia                                 | 168.50 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 17.11.2031          | Classificação energética                                 | F                                 |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1985                              |

Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## O imóvel





Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## O imóvel



Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## O imóvel





Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## O imóvel





Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## O imóvel



Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## O imóvel





Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## O imóvel



Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## O imóvel





Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 224450840



Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## O imóvel



Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## O imóvel





Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Uma primeira impressão

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit guter Anbindung und Ausbaupotenzial

Diese großzügige Etagenwohnung bietet auf ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie befindet sich in einem 1985 erbauten Mehrfamilienhaus im 1. Obergeschoss. Die Wohnung liegt auf einem ca. 747 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch ihre Nähe zum Wald sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Diese besondere Wohnung entstand durch die Zusammenlegung zweier baugleicher Einheiten und überzeugt nun mit einem großzügigen Raumkonzept, sowie 3 Bädern und 3 Kellerräumen.

Die Immobilie verfügt über vier großzügig geschnittene Zimmer, die eine individuelle Gestaltung ermöglichen. Der Wohnbereich ist hell und offen gestaltet, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht. Zwei nach Südwesten ausgerichtete Loggien bieten zusätzlichen Platz im Freien.

Ein besonderes Highlight ist die Einbauküche, die sich harmonisch in das Raumkonzept einfügt. Die modernen Bäder wurden individuell gestaltet und bieten zeitgemäßen Komfort. Eine Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung in der gesamten Wohnung.

Eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> bieten die 3 zugehörigen Kellerräume, sowie eine separate Waschküche mit Sondernutzungsrecht und einen Fahrradabstellraum. Darüber hinaus steht ein Carport zur Verfügung, der als zusätzliche Terrasse genutzt werden kann oder einen geschützten Stellplatz für einen PKW bietet.

Ein weiteres Potenzial der Immobilie stellen die zwei großen Dachböden dar. Diese wurden noch nicht ausgebaut, bieten aber die Möglichkeit, als Hobbyraum genutzt zu werden und damit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Verkehrswege. Die unmittelbare Nähe zu den Gleisen des Regionalverkehrs sorgt für eine gute Erreichbarkeit, während gleichzeitig die Nähe zum Wald naturnahe Erholungsmöglichkeiten bietet.

Diese Etagenwohnung vereint eine großzügige Wohnfläche mit praktischen Ausstattungsmerkmalen und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Bewohner.

Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Detalhes do equipamento

- 3-Parteien-Haus

- Baujahr 1985

- Wohnfläche 154 m<sup>2</sup>

Einbauküche mit Neff und Siemens Markengeräten, Dampfgarer, Backofen, Kühlschrank, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Induktionskochfeld mit Dunstabzugshaube.

großes Wohnzimmer/ Esszimmer mit Zugang zu zwei Balkonen, großformatige Fliesen

Schlafzimmer mit Parkettfußboden

Zimmer 1, Laminat Holzoptik, moderne Glastüren

Zimmer 2, Laminat in Holzoptik, moderne Glastüren

Badezimmer 1, freistehende Badewanne, Toilette, Doppelwaschbecken

Badezimmer 2, Dusche

Gäste WC

3 Kellerräume mit einer Nutzfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>

Sondernutzungsrecht Waschkeller

Anschluss für ein Kaminofen im Wohnzimmer vorhanden

Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im Berliner Ortsteil Wannsee (Kohlhasenbrück), der zum Bezirk

Steglitz-Zehlendorf gehört. Sie liegt unmittelbar an der Grenze zu Potsdam südlich der Einmündung des Teltowkanals in den Griebnitzsee

Diese Gegend ist bekannt für ihre exklusive Wohnlage, geprägt von großzügigen Villen, gepflegten Gärten in unmittelbarer Nähe zur Natur und historischen Sehenswürdigkeiten.

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, insbesondere durch die Nähe zum Griebnitzsee und dem großen Wannsee, der Landeshauptstadt Potsdam mit ihren Parks und dem Schloss Babelsberg.

Die weitläufigen Waldgebiete des Grunewalds und das Naherholungsgebiet Wannsee laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Trotz der idyllischen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend.

Die S-Bahn-Station Griebnitzsee (S7) sowie die Buslinie 118 ist schnell erreichbar, und bieten eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt, sowie nach Potsdam.

Zudem ist die Autobahn A115 nur wenige Fahrminuten entfernt, wodurch auch eine schnelle

Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Die exklusive Lage kombiniert die Vorzüge eines naturnahen Wohnens, mit hervorragender Erreichbarkeit der beiden Metropolen Berlin und Potsdam.

Insgesamt bietet die Lage eine Kombination aus historischem Flair, naturnaher Umgebung und guter Verkehrsanbindung, was sie zu einem attraktiven Wohnort im Südwesten Berlins macht.



Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 168.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número da propriedade: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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