

Berlin – Nikolassee

# Lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung in Top-Lage von Nikolassee

Objektnummer: 24213018



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Auf einen Blick

Objektnummer	24213018	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 73,61 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1964		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	150.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.07.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Die Immobilie

VON POLL  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

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 Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Objektnummer: 24213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Ein erster Eindruck

Diese hübsche und lichtdurchflutete, etwa 73,61 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses in wunderschöner und ruhiger Lage von Berlin-Nikolassee. Das Haus ist Teil einer ansprechenden Wohnanlage, bestehend aus zwei Gebäuden, erbaut in den 60er Jahren, gelegen auf einem herrlichen Gartengrundstück mit weitläufigen Rasenflächen und lichtem Baumbestand. Einige der Pluspunkte dieser sympathischen Wohnung möchten wir besonders hervorheben: - Es gibt eine große Süd-West-Terrasse mit schönem Blick in den Gemeinschaftsgarten. Hier können Sie ab dem späten Vormittag in der Sonne sitzen und entspannte Stunden in privater Atmosphäre genießen. Auf Wunsch spendet eine Markise über die gesamte Breite der Terrasse angenehmen Schatten. - Durch die Lage im Erdgeschoss ist diese Wohnung auch für Senioren gut geeignet. Bis zur Wohnungstür sind lediglich ein paar wenige Stufen zu überwinden. Der Zugang zur Terrasse erfolgt stufenlos. - Die Grundrissgestaltung ist variabel: Aktuell verfügt die Wohnung über 2 Zimmer: ein Schlafzimmer und ein sehr großzügiges, etwa 42 m<sup>2</sup> großes Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Eine Ideallösung für Paare oder Singles, die Wert auf einen repräsentativen Wohnbereich legen. Hervorzuheben ist die Helligkeit im Wohn-/Esszimmer durch die große Fensterfläche über die gesamte Breite des Raumes. Durch das Einsetzen einer Wand kann der große Raum jedoch in zwei Zimmer geteilt werden, wie es der ursprüngliche Plan vorsah. Eine Wandnische im Flur für eine zweite Tür ist bereits vorhanden. So könnte diese Wohnung auch für eine kleine Familie interessant werden. - Viele wichtige Investitionen wurden in dieser Wohnung bzw. in der Wohnanlage bereits getätigt: 2019 wurden in der Wohnung neue Kunststofffenster und neue elektrische Rollläden eingebaut, 2021 folgte eine neue Einbauküche. Ebenfalls 2021/2022 fand im Gebäude eine Stranganierung statt. Seit 2017 verfügt die Wohnanlage über eine moderne Gasbrennwertheizung. - Ein Hausmeister, der sich engagiert um die Immobilie kümmert, wohnt direkt in der Wohnanlage. - Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil. - Sie können Ihr Fahrzeug in der Wohnanlage parken: Jeder Wohneinheit wurde ein PKW-Stellplatz auf dem Gemeinschaftsgrundstück zugewiesen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Je nach favorisiertem Wohnstil könnten jedoch ein paar Renovierungen, beispielsweise der Wände, notwendig sein. Sie haben hier die Möglichkeit, ein kleines Schmuckstück in einer hervorragenden und sehr beliebten Wohnlage zu erwerben! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese charaktervolle Wohnung zu zeigen!

Objektnummer: 24213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Ausstattung und Details

- Ca. 73,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Aktuell 2 Zimmer
- Abstellschrank im Flur
- Einbauschränk im Schlafzimmer
- Terrasse in Süd-West-Ausrichtung mit neuwertiger Markise
- Einbauküche
- Bad mit Dusche
- geräumiges Kellerabteil
- Elektrische Rollläden
- PKW-Außenstellplatz
- 4.801 m<sup>2</sup> großes Gemeinschaftsgrundstück
- Das aktuelle Hausgeld beträgt 390 €. Davon entfallen 90,85 € auf die Instandhaltungsrücklage.

Objektnummer: 24213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in äußerst beliebter, ruhiger Lage in einer sehr schönen Wohnstraße im grünen Ortsteil Nikolassee, in der Nähe der romantischen Rehwiese, einem bekannten Naherholungsgebiet. Ein netter Stadtteilbäcker mit Café befindet sich direkt "um die Ecke". Den hübschen Hohenzollernplatz erreichen Sie nach einem Spaziergang durch die attraktiven Wohnstraßen des Viertels nach etwa 1,2 Kilometern. Dort finden Sie mehrere kleine Läden, einen Supermarkt, Cafés, Restaurants und den S-Bahnhof Nikolassee mit seinem sehenswerten Empfangsgebäude von 1902. Hier haben Sie Anschluss an zwei S-Bahn-Linien, die S1 und die S7 Richtung Potsdam bzw. Richtung City-West, Zoologischer Garten und Hauptbahnhof. Viele kleine und große Geschäfte, ein großes Ärztehaus, Restaurants, Cafés und der kleine Marktplatz befinden sich in der Breisgauer Straße, im gemütlichen Zentrum am S-Bahnhof Schlachtensee, das ebenfalls nach ca. 1,2 Km zu erreichen ist. Von hier aus fährt die S 1 in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und weitere Arztpraxen befinden sich im sogenannten "Bogenhaus" an der Potsdamer Chaussee, Das lebendige Zentrum von Zehlendorf-Mitte mit seiner umfangreichen Infrastruktur ist innerhalb weniger Auto- oder Fahrradminuten schnell erreicht. Der nahe gelegene Grunewald und die Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee ist sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer kann man in dem klaren Wasser sehr schön baden; der See hat Trinkwasserqualität. Der große Wannsee bietet neben dem bekannten Strandbad Wannsee vielfältige Wassersportmöglichkeiten. Die Johannes-Tews-Grundschule und das renommierte Werner-von-Siemens-Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Kindergärten sind zu Fuß zu erreichen. Eine Bushaltestelle der Linie 112 befindet sich etwa 300 Meter vom Haus entfernt. Als ideal ist die Gesundheitsversorgung vor Ort zu bezeichnen: Zwei Ärztehäuser mit Ärzten aller Fachrichtungen und mehrere Physiotherapie-Praxen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das St. Hubertus-Krankenhaus ist nur etwa einen Kilometer entfernt. Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Den Flughafen Berlin-Brandenburg erreichen Sie mit dem Auto nach etwa 40 Minuten.

Objektnummer: 24213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24213018 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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