

Berlin / Nikolassee – Nikolassee

# Helle, gut geschnittene 3-Zimmer- Hochparterrewohnung in schöner Lage von Schlachtensee

Objektnummer: 24213036



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

KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69,19 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Auf einen Blick

Objektnummer	24213036
Wohnfläche	ca. 69,19 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	182.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.02.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie



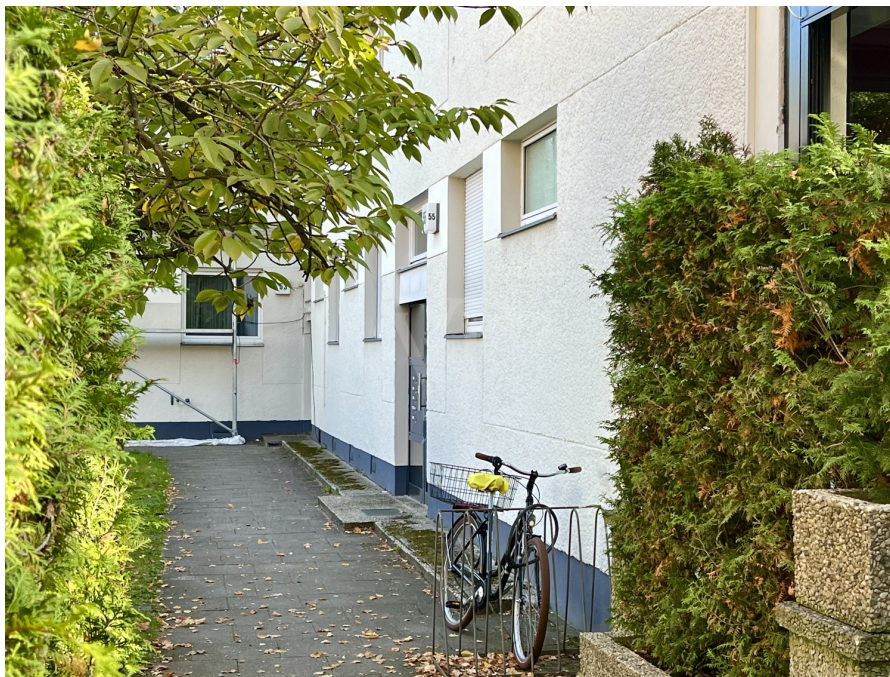
Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie



**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (BHK)

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:**

**BÜDGET-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)

Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Ein erster Eindruck

Diese sehr helle 3-Zimmer-Wohnung ist etwa 69 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im Hochparterre eines 5-Parteien-Hauses aus den 60er Jahren. Das Haus ist Bestandteil einer gepflegten, kleinen Wohnanlage, umgeben von viel Grün, im begehrten Stadtteil Schlachtensee. Zwei der drei Zimmer - Wohnzimmer und Schlafzimmer - sind nach Süden ausgerichtet. Das kleinste der drei Zimmer ist nach Norden ausgerichtet und eignet sich hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer. In den Jahren 2019 bis 2023 hat die Wohnung neue Kunststofffenster mit Rollläden erhalten. Auch die Elektrik und die Bodenbeläge wurden 2019 erneuert. Das hochwertige Vinylparkett ist strapazierfähig und pflegeleicht. Die Küche ist aktuell nicht möbliert und lässt Gestaltungsspielraum für eine moderne Einrichtung nach eigenem Geschmack. Das Bad verfügt über ein Fenster und eine Badewanne, ist aber sanierungsbedürftig. Die großzügige Loggia - mit Blick in den Garten - ist nach Süden ausgerichtet. Eine Nutzung des Gartens ist, mit Ausnahme einer definierten Fläche, möglich. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum. Ein gemeinsam zu nutzender Fahrradkeller ist ebenfalls vorhanden. Ein PKW-Stellplatz vor der Tür komplettiert das Angebot. Wir freuen uns, Ihnen diese freundliche und helle Wohnung zu zeigen. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin mit uns!



Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Ausstattung und Details

- 3 Zimmer im Hochparterre
- 69,19 m<sup>2</sup>
- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großem Fenster und Zugang zur Loggia mit Südausrichtung
- Schlafzimmer mit Südausrichtung
- Weiteres, kleines Zimmer mit Nordausrichtung
- Flur mit Garderobennische / Abstellbereich
- Küche, nicht möbliert
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Loggia mit Südausrichtung
- Vinylparkett (von 2019) in den Wohn- und Schlafräumen sowie in der Küche, Fliesen im Bad
- Kunststofffenster (von 2019 und 2023) mit Isolierverglasung und Rollläden
- Ölzentralheizung
- Kellerraum
- PKW-Stellplatz

Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße von Schlachtensee, an der Grenze zu Nikolassee, umgeben von sehr viel Grün und hübschen Einfamilienhäusern, Villen und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Infrastruktur ist als außerordentlich gut zu bezeichnen. Das beliebte und gemütliche Zentrum von Schlachtensee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende mit vielen kleinen und größeren Geschäften, Restaurants, Cafés und dem kleinen Marktplatz, ist fußläufig in etwa 10 bis 15 Minuten zu erreichen. Dort befindet sich auch der S-Bahnhof Schlachtensee (S1). Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor. Die nächste Bushaltestelle (Linie 112 mit schneller Anbindung an den S-Bahnhof Nikolassee, S-Bahn-Linien 1 und 7) ist etwa 400 m entfernt. Eine weitere Bushaltestelle (Linie 118) und weitere Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Aldi, etc.) erreichen Sie nach etwa 450 Metern. In unmittelbarer Umgebung der kleinen Wohnanlage gibt es einen Kindergarten, einen Kinderspielplatz, die Johannes-Tews-Grundschule und das renommierte Werner-von-Siemens-Gymnasium. Auch die medizinische Versorgung ist optimal: Zwei große Ärztezentren und das evangelische Hubertus-Krankenhaus befinden sich in der Nähe. Der nahe gelegene Grunewald und die Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee - nur ein paar Gehminuten entfernt - ist sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer kann man in dem klaren Wasser sehr schön baden; der See hat Trinkwasserqualität. Der Große Wannensee bietet neben dem bekannten Strandbad vielfältige Wassersportmöglichkeiten. Ein besonderes Kleinod ist die Rehwiese, ein nahe gelegenes Landschaftsschutzgebiet, mit dem angrenzenden Nikolassee. Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Von hier aus fahren Sie etwa 35 Minuten bis zum Flughafen BER.

Objektnummer: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 182.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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 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: 24213036 - 14129 Berlin / Nikolassee – 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)