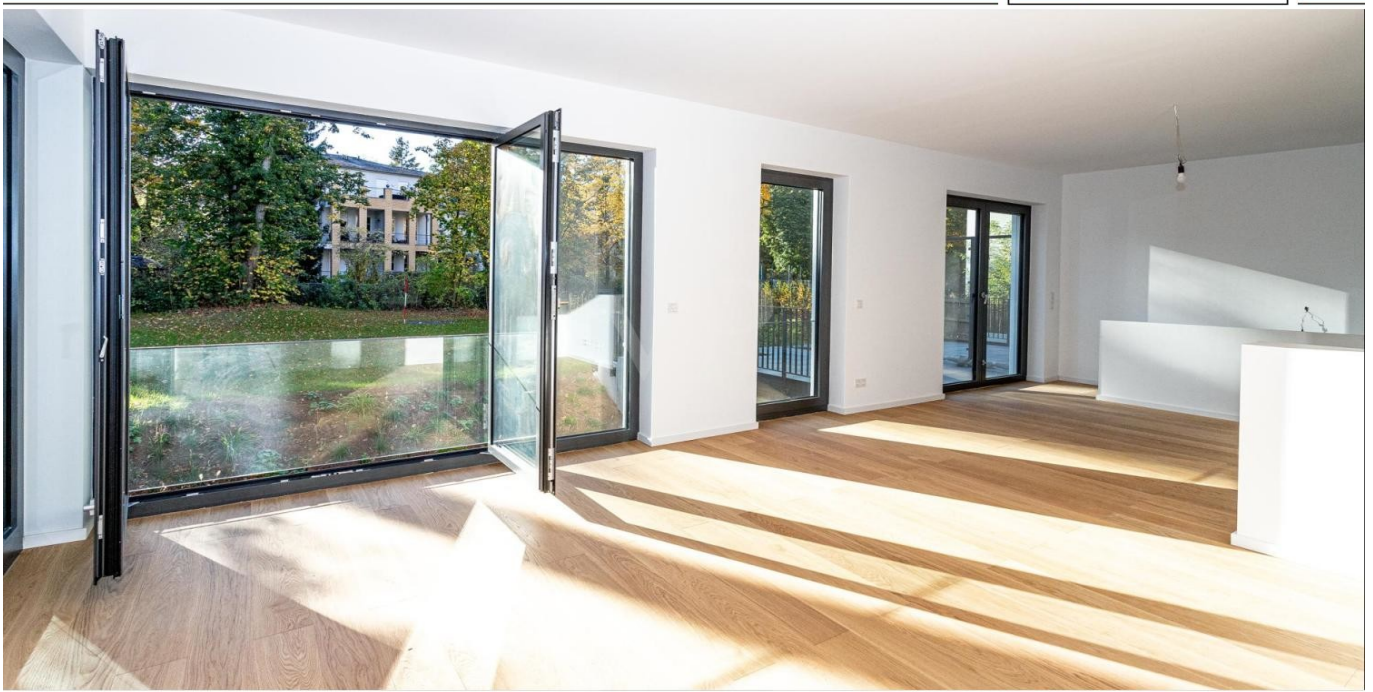


Berlin / Nikolassee – Nikolassee

# Luxus - Erstbezug! Große Maisonettewohnung mit 320 m<sup>2</sup> Garten in ruhiger Toplage nah am Schlachtensee

Objektnummer: 24213027



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

MIETPREIS: 4.386 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Auf einen Blick

Objektnummer	24213027
Wohnfläche	ca. 156,75 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 220 EUR (Miete)

Wohnungstyp	Maisonette
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	34.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.10.2034	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Erdwärme		

Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

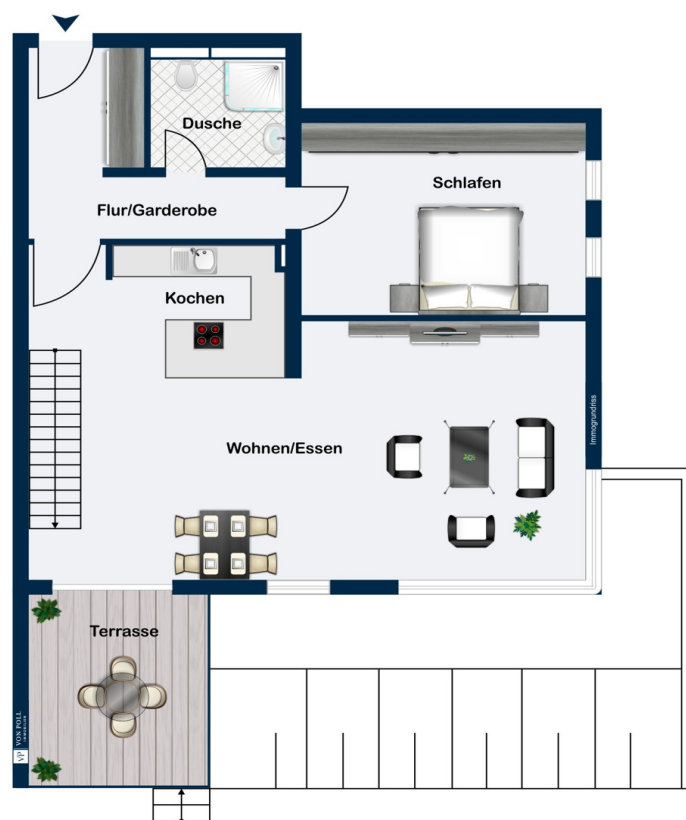
## Die Immobilie





Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Ein erster Eindruck

Erstbezug in Top-Lage von Schlachtensee - einem der beliebtesten und repräsentativsten Stadtteile Berlins mit perfekter Anbindung an die herrlichen Seen und den Grunewald: Architektonisch äußerst ansprechendes 8-Parteien-Haus auf wunderschönem 1845 m<sup>2</sup> großen, sonnenverwöhnten Grundstück sucht nette Mieter! Die lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit sehr hellem Souterrainanteil, insgesamt zwei Terrassen und eigenem, etwa 320 m<sup>2</sup> großen Garten, liegt in einer hübschen, von Bäumen gesäumten Wohnstraße im Herzen von Schlachtensee, nur wenige Schritte entfernt von Geschäften, Cafés, Restaurants - und ganz nah am See. Die 156,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich über zwei Wohnebenen auf insgesamt 4 Zimmer: Schon beim Betreten des Eingangsbereichs fallen die Großzügigkeit der Wohnung und die hochwertige Ausstattung sofort ins Auge. Hohe Decken, gespachtelte Wände, bodentiefe Fenster mit elektrischen, stufenlosen Sonnenjalousien, feinste Eichenholzdielen und edles Feinsteinzeug in den Bädern sowie modernste Technik erwarten Sie. Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen. Das Herzstück der Wohnung ist das etwa 48,50 m<sup>2</sup> große Wohn-/Esszimmer mit integrierter offener Küche und angrenzender Südwestterrasse mit Zugang zum Garten. Die umfassend ausgestattete Küche aus der Collection B von Musterring verfügt über hochwertige Quarzsteinarbeitsplatten und Küchengeräte von Bosch. Insgesamt drei Schlafzimmer - etwa 19 m<sup>2</sup>, 18,5 m<sup>2</sup> und 17,5 m<sup>2</sup> groß - bieten viele Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Bäder und zwei Abstellräume ergänzen das Angebot. Ihre Gartenmöbel und -geräte finden Platz in einem Nebenraum der unteren Gartenterrasse. Ein Personenaufzug ermöglicht das stufenlose Erreichen der Gebäudeetagen und der Tiefgarage. Die Tiefgarage des Gebäudes bietet einen sicheren Platz für eines oder mehrere Ihrer Fahrzeuge. Ein Stellplatz kann für 220 € / Monat gemietet werden. Das Gebäude wird über eine moderne Erdwärmepumpe beheizt.

Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Ausstattung und Details

- 156,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Insgesamt 4 Zimmer
- Eingangsbereich/Garderobe (9,61 m<sup>2</sup>)
- Wohn-/Essbereich inklusive offener Küche (48,46 m<sup>2</sup>)
- 3 Schlafzimmer (18,89 m<sup>2</sup>, 18,62 m<sup>2</sup>, 17,47 m<sup>2</sup>)
- Duschbad im Erdgeschoss (4,85 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Wanne im Souterrain (8,83 m<sup>2</sup>)
- Flur im Souterrain (5,83 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (8,35 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (1,79 m<sup>2</sup>)
- Deckenhöhe: 2,80 m im Erdgeschoss, 2,67 m im Souterrain
- Insgesamt 2 Terrassen (eine im Erdgeschoss und die andere im Souterrain - beide nach Südwesten ausgerichtet). Raum für Gartenmöbel und -geräte neben der unteren Terrasse.
- Etwa 320 m<sup>2</sup> Garten mit Südwest-Ausrichtung zur alleinigen Nutzung
- 1.845 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstück
- Insgesamt 8 Wohneinheiten
- Gebäude fertiggestellt in 2024
- Tiefgarage mit 11 Plätzen
- Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 220 € / Monat gemietet werden
- Personenaufzug
- Beheizung und Warmwasser über Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Bodenbeläge: Eichendielen in den Wohnräumen, Feinsteinzeug (Großformat) in den Bädern
- Bodentiefe Aluminum-Fenster (Schüco AWS 75, 3-fache Verglasung, Einbruchklasse RC 3) mit hochwertigen, elektrisch und stufenlos zu betreibenden Sonnenjalousien der Fa. WAREMA.
- Küche (anthrazit) von Musterring Collection B mit Quarzsteinarbeitsplatte, Küchengeräte von BOSCH, Ceranfeld von BORA



Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Alles zum Standort

Das attraktive Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen, von Bäumen gesäumten, repräsentativen Wohnstraße im gemütlichen Zentrum von Schlachtensee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende. Verschiedene kleine und größere Geschäfte, Restaurants, Cafés und der kleine Marktplatz befinden sich fußläufig "direkt um die Ecke". Auch der S-Bahnhof Schlachtensee (S1) ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor. Den Mexikoplatz, einen der schönsten Plätze Berlins, erreichen Sie nach einem Spaziergang durch die hübschen Wohnstraßen des Viertels. Dort finden Sie weitere kleine Läden, Cafés, Restaurants und den sehenswerten Jugendstil-Bahnhof der Linie S 1. 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 Wannsee bietet neben dem bekannten Strandbad Wannsee vielfältige Wassersportmöglichkeiten. Die Johannes-Tews-Grundschule und das renommierte Werner-von-Siemens-Gymnasium sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Für die kleineren Kinder gibt es mehrere Kindergärten in der Nähe. Als ideal ist die Gesundheitsversorgung vor Ort zu bezeichnen: Ein modernes Ärztehaus mit Praxen diverser Fachrichtungen ist nur wenige Schritte entfernt. Mehrere Physiotherapie-Praxen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Das St. Hubertus-Krankenhaus ist nur etwa 800 m entfernt. Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Der Flughafen Berlin-Brandenburg erreichen Sie mit dem Auto nach etwa 40 Minuten.

Objektnummer: 24213027 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 34.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24213027 - 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: [zehlordorf@von-poll.com](mailto:zehlordorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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