

Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Top-Lage von Nikolassee: Helle Maisonettewohnung mit ca. 138 m² Wohn- /Nutzfläche und zwei Terrassen!

Property ID: 25213001



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 101,45 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

At a glance

Property ID	25213001
Living Space	ca. 101,45 m ²
Floor	1
Rooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1989
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	590.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 36 m ²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	135.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.05.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

The property



Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

The property



Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

The property



Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

The property



Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

The property



Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

The property



Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

The property



Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

The property



Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

The property



Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

The property



Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

The property



Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

The property



VP VON POLL
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | 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

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

www.vp-finance.de

Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

The property



Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

A first impression

Diese hübsche Wohnung verfügt über etwa 138 m² Wohn-/Nutzfläche und liegt in der ersten Etage und im Dachgeschoss eines 4-Parteien-Hauses aus dem Baujahr 1989. Sie verteilt sich auf zwei Ebenen: In der unteren Ebene (1. Etage) befinden sich ein großzügiger Eingangsbereich, das große, helle Wohnzimmer mit Wintergarten und Zugang zu einer von zwei Südterrassen und hübschem Ausblick in die angrenzenden Gärten, die Küche, ein Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein Schlafzimmer. Vom Flur führt eine Wendeltreppe in den oberen Bereich (Dachgeschoss): Hier finden Sie ein Duschbad und zwei weitere helle Räume, einer davon mit Zugang zu einer zweiten Süd-Terrasse. Von hier haben Sie einen wunderschönen Blick in die Bäume. Ein Abstellraum ergänzt das Angebot in der oberen Etage. Selbstverständlich gibt es in der oberen Ebene noch einen zweiten Zugang zum Treppenhaus. Die beiden oberen Räume sind offiziell Hobbyräume. Abzüglich der Hobbyräume beträgt die Wohnfläche etwa 101 m². Ein Kellerbereich steht den Eigentümern dieser Wohnung als weiterer Stauraum zur Verfügung. Sehr praktisch und komfortabel: Zu der Wohnung gehören zwei Garagen, die im Verkaufspreis enthalten sind. Die Wohnung kann nach Absprache kurzfristig übergeben werden. Wir freuen uns, Ihnen diese helle und gut geschnittene Wohnung zu zeigen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Details of amenities

- Ca. 138 m² Wohn-/Nutzfläche inklusive der beiden oberen hellen Räume
- Ca. 101,45 m² Wohnfläche
- 650 m² Grundstück
- Kleiner Gemeinschaftsgarten
- Sie erwerben einen Miteigentumsanteil (MEA) von 313/1.000
- Die Eigentümergemeinschaft umfasst 4 Parteien
- Insgesamt 4 Zimmer, davon zwei offizielle "Hobbyräume"
- Küche
- Geräumiger Flur
- Ein Bad mit Badewanne
- Zweites Bad mit Dusche
- Wintergarten
- Zwei Terrassen - eine im 1. OG und eine im Dachgeschoss
- Parkett im großen Wohnzimmer und im Flur
- Teppichboden in den Schlafräumen
- Laminat im großen Hobbyraum
- Fliesen in Küche und Bad
- Zwei Garagen sind im Kaufpreis enthalten.
- Das aktuelle Wohngeld beträgt inklusive Heizung und Instandhaltungsrücklage 900 €
- Seit 2021 gibt es eine neue Gas-Brennwertheizung. Die Werte des Energieausweises basieren noch auf den Daten der alten Heizung.

Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

All about the location

Die Maisonettewohnung befindet sich in äußerst beliebter, ruhiger Lage in Berlin-Nikolassee in einer sehr hübschen Wohnstraße. Das Flair dieses ruhigen Wohnviertels ist einzigartig und geprägt durch die vielen hübschen Villen, die um die Jahrhundertwende und bis in die 30er Jahre entstanden sind, und das viele Grün. Die kopfsteingepflasterten kleinen Wohnstraßen sind gesäumt von schönen Bäumen und den für den Ortsteil so typischen Gaslaternen. Direkt "um die Ecke" gibt es einen netten Stadtteilbäcker mit Café. Verschiedene kleine und größere Geschäfte, Restaurants, Cafés und der kleine Marktplatz befinden sich im gemütlichen Zentrum am S-Bahnhof Schlachtensee, der fußläufig in etwa 12 Minuten zu erreichen ist. Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor. Den hübschen Hohenzollernplatz erreichen Sie nach einem Spaziergang durch die attraktiven Wohnstraßen des Viertels. Dort finden Sie weitere kleine Läden, 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. 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 romantische Rehwiese, ein bekanntes und beliebtes Naturschutzgebiet in Nikolassee, erreichen Sie nach einem kurzen Spaziergang. Die Johannes-Tews-Grundschule und das renommierte Werner-von-Siemens-Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für die kleineren Kinder sind mehrere Kindergärten zu Fuß zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle (Linie 112) finden Sie in etwa 170 Metern Entfernung. Von hier bringt Sie der Bus in 3 Minuten zum S-Bahnhof Nikolassee. Die AVUS A115 mit der Auffahrt Spanische Allee bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Zum Flughafen BER fahren Sie in etwa 35 - 40 Minuten.

Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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.

Property ID: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2 Berlin - Nikolassee / Wannsee

E-Mail: zehendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com