

Berlin – Wannsee

Elegante und lichtdurchflutete Villa in ruhiger Lage zwischen Wasser und Wald

????????? ??????????: 24213033



www.von-poll.com

???? ??????: 2.300.000 EUR • ??????????: ca. 172,73 m² • ??????????: 4 • ??????? ??: 760 m²

???????? ??????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ??? ??????

????????? ??????????	24213033
????????????	ca. 172,73 m ²
?????????	4
???????????? ???	3
????????????	2
????? ??????????????	1985
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	2.300.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ???????????????	?????????
????????????????????????? ???????	ca. 53 m ²
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?????????????? ???? ???????

???? ????????????	?????	?????????????????	VERBRAUCH
??????????????	14.07.2034	?????????????	
??????????????????		???????	122.19 kWh/m ² a
?????? ???		?????????????	
???? ????????????	?????	?????????????	
		?????????????	D
		?????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????



???????? ??????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????



???????? ?????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????



???????? ??????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????



???????? ??????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????



???????? ?????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????



???????? ??????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????



???????? ??????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????



???????? ??????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????



???????? ??????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????



???????? ?????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????



???????? ?????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



??????? ????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ????????



???????? ?????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????



???????? ?????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ?????????

VP VON POLL FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Sachverständiger 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
- Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

www.vp-finance.de

??????? ????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

??? ?????? ???????????

Diese elegante, lichtdurchflutete Villa befindet sich auf einem schön angelegten, 760 m² großen Grundstück in einer ruhigen Wohnstraße in der Nähe des Kleinen Wannsees. Die ca. 173 m² gepflegte Wohnfläche verteilen sich über drei Etagen auf 4 Zimmer. Hinzu kommen etwa 54 m² aufwändig ausgebaute, helle und beheizbare Souterrainfläche mit separatem Eingang. Das im Jahr 1985 erbaute Haus wurde 1997 komplett modernisiert und 2010 mit einer neuen Heizung ausgestattet. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger und heller Eingangsbereich. Gleich rechts befindet sich ein Gäste-WC. Linker Hand betreten Sie das Herzstück des Hauses: einen großen, sehr hellen Wohn-/Essbereich mit Zugang zu zwei Terrassen und herrlichem Blick in den wunderschön angelegten Garten. Eine Terrasse lädt zum Frühstücken in der Morgensonne ein, während die andere in den Nachmittagsstunden für Entspannung sorgt. Ein gemütlicher Strandkorb schafft einen Ort der Ruhe und Geborgenheit. Die sonnige Küche, die sich an das Wohn-/Esszimmer anschließt, ist ausgestattet mit modernen Geräten, bietet einen wunderschönen Rundumblick ins Grüne und ist der ideale Platz für gemeinsames Kochen und Genießen. Im Obergeschoss befinden sich zwei große Schlafzimmer, eines davon mit direktem Zugang zu einem großen, luxuriös ausgestatteten Badezimmer mit Whirlwanne und Dusche mit integrierter Dampfsauna. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen. Das größere der beiden Schlafzimmer hat Anschluss an einen kleineren Raum, der als begehbare Kleiderschrank genutzt wird. Beide Schlafzimmer haben Zugang zu einem Ostbalkon mit schönem Blick in den gepflegten Garten und die ebenfalls wunderschön angelegten Nachbargärten. Der großzügige Dachraum besticht durch seine Helligkeit und Vielseitigkeit. Er eignet sich hervorragend als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich, als Gästebereich oder als weiteres Schlafzimmer und verfügt zudem über ein eigenes Bad mit Dusche. Ein weiterer kleiner Raum, ideal nutzbar als begehbare Schrank oder Abstellraum, ergänzt das Angebot. Ein echtes Plus dieser Immobilie ist das helle Souterrain mit großen Fenstern und eigenem Eingang von außen. Dieser Bereich mit drei tagesbelichteten Räumen eignet sich ideal als Büro oder Gästebereich. Hier befindet sich ein zusätzliches WC. Der Heizungs- und Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Überall im Haus sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme. Im Erdgeschoss und im Souterrain sind Rollläden vorhanden, die elektrisch programmierbar (im EG) oder per Hand zu bedienen sind (im Souterrain). Das gesamte Gebäude ist umfangreich und hochwertig alarmgesichert. Der liebevoll angelegte Garten bietet Platz für Freizeitaktivitäten im Freien. Mit seiner Bepflanzung und den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten schafft er eine angenehme Atmosphäre, die zum Entspannen einlädt. Ihr PKW findet Platz in der geräumigen Garage. Das Garagentor und auch das Tor zur Zufahrt öffnen und schließen

sich elektrisch per Funksender. Im hinteren Teil der Garage gibt es einen Raum für Gartengeräte und -möbel. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen.

???????? ??????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

???????????????????? ???? ????????????

- 760 m² Grundstück
- Gepflegter, schön angelegter Garten mit Rasenfläche, umsäumt von Hecken, Büschen und Gehölzen.
- Insgesamt etwa 227 m² Wohn-/Nutzfläche
- 172,73 m² Wohnfläche
- Insgesamt 4 Zimmer:
- Großes Wohn-/Esszimmer
- 2 Schlafzimmer (eines davon mit begehbarem Schrank)
- Großes Dachzimmer
- Geräumiger Abstellraum im DG
- Großzügige Küche mit Esstheke
- Gäste-WC im EG
- Großes Bad mit Whirlwanne und Dusche mit integrierter Dampfsauna im OG
- Bad mit Dusche im DG
- Zusätzliches WC im Souterrain
- Rollläden im EG (elektrisch programmierbar) und Souterrain
- Insgesamt 2 Terrassen und ein Balkon:
- Große Gartenterrasse (Ost-Ausrichtung)
- Große Gartenterrasse (West-Ausrichtung)
- Balkon (Ost-Ausrichtung)
- Das Erdgeschoss ist mit Marmorboden ausgestattet.
- Die Räume im Obergeschoss und Dachgeschoss verfügen über Teppichboden.
- In der Küche, im oberen Bad (im Dachgeschoss) sowie im Souterrain liegen Fliesen.
- Das große Hauptbad im Obergeschoss verfügt über einen hochwertigen Granitboden und Marmorwände.
- Zusätzlich etwa 54 m² Nutzfläche: Helles, tagesbelichtetes Souterrain mit mehreren Räumen; Heizungs- und Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC; separater Eingang von außen; Alarmanlage.
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Gasheizung von 2010
- Garage und Außenstellplatz mit elektrischem Tor (Funksender). Raum für Gartengeräte und -möbel
- Grundstückstor/Zufahrt ebenfalls elektrisch
- Hochwertige Alarmanlage

??????? ????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

??? ??? ??? ????????????

Vermögende Berliner ließen sich schon zur Kaiserzeit in hochherrschaftlichen Villen zwischen Havel, Großem und Kleinem Wannsee nieder. Noch heute ist das Viertel mit seiner Villenkolonie in landschaftlich schöner Lage eines der beliebtesten Wohngebiete Berlins, unmittelbar angrenzend an die aufstrebende brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam. Wassersportlern und Naturliebhabern bieten sich mannigfache Möglichkeiten. Das Haus steht in einer ruhigen Wohnstraße in einem von Villen und Einfamilienhäusern geprägten Umfeld in der Nähe des Kleinen Wannsees und des Pohlesees. Der Wald mit herrlichen Wanderwegen ist nach etwa 15 Gehminuten erreicht, mehrere schöne Badestellen locken am Großen Wannsee. Auch die Segelvereine sind fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Kindergärten, Grundschulen und auch Gymnasien sind in ausreichender Zahl vorhanden und innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Stadtautobahn A 115 ist über die durch Wannsee führende B 1 in wenigen Minuten zu erreichen. Vom Regionalbahnhof Wannsee fahren zwei S-Bahnlinien: S1: Wannsee – Berlin und S 7: Potsdam – Berlin. Wichtigste Magistrale ist die Königstraße (B 1), die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit in die City West führt. In etwa 30 Minuten sind Sie beispielsweise in der City-West an der Gedächtniskirche. Der nächstgelegene Fernbahnhof befindet sich in Potsdam (Hauptbahnhof Potsdam). Die innere Erschließung erfolgt über verschiedene Buslinien (114, 116, 118, 318). Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn in ca. 40 Minuten erreichbar.

??????? ????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 122.19 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24213033 - 14109 Berlin – Wannsee

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2 ?????????? - Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com