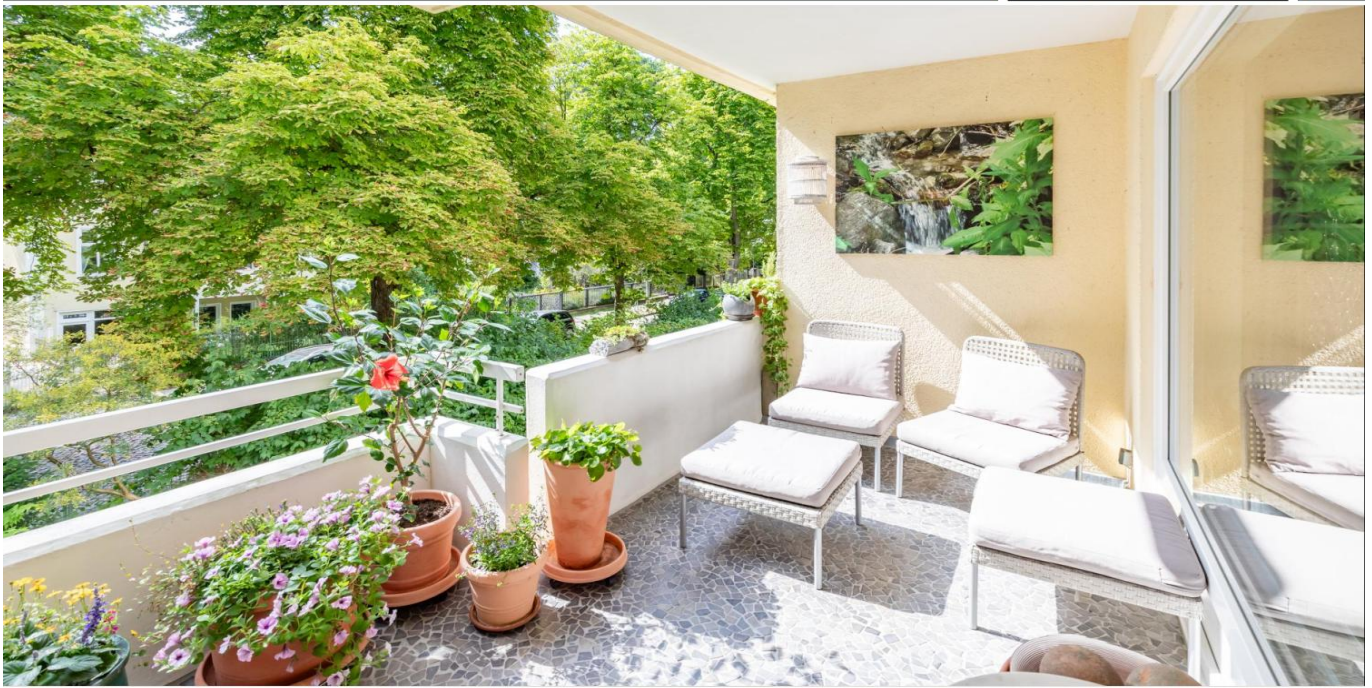


Berlin

Schlachtensee nur 800 Meter entfernt, sonnige 3 Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Tiefgarage

???????? ??????????: 24213023

www.von-poll.com???? ??????: 579.000 EUR • ??????????: ca. 96 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 24213023 - 14129 Berlin

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

???????? ?????????: 24213023 - 14129 Berlin

?? ??? ??????

???????? ?????????	24213023
???????????	ca. 96 m²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
????????	1
????????	3
????????????? ???	2
???????????	
???????????	1
????? ?????????????	1973
?????? ?????????????	1 x ????????? ???????????

????? ???????	579.000 EUR
?????????????	???????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2015
?????????	???????
???????????????	
???????????????????????	ca. 0 m²
??????	
????????	??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

??????? ???????: 24213023 - 14129 Berlin

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	236.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.07.2034	?????????? ?????????????? ?????????????	G
????? ???????????	?????	????????????? ?????????????	

??????? ???????? : 24213023 - 14129 Berlin

?? ????????



??????? ???????? : 24213023 - 14129 Berlin

?? ????????



??????? ???????? : 24213023 - 14129 Berlin

?? ????????



??????? ???????? : 24213023 - 14129 Berlin

?? ????????



???????? ?????????: 24213023 - 14129 Berlin

?? ?????????



??????? ???????: 24213023 - 14129 Berlin

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

030 - 66 52 7000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



www.von-poll.com

??????? ?????????: 24213023 - 14129 Berlin

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

Sonnige Aussichten nur 800 Meter vom Schlachtensee entfernt - Zum Verkauf steht eine ca. 96 m² große drei Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon in sehr gefragter und grünangelegter Lage von Berlin Zehlendorf / Nikolassee. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße, welche durch charmante Villen und Mehrfamilienhäuser lockt. Der Schlachtensee ist nur ca. 7 Minuten fußläufig entfernt. Das Mehrfamilienhaus welches 1973 in massiver Bauweise errichtet wurde ist optisch ansprechend und in einem gepflegtem Zustand. Das Grundstück rund um die Immobilie ist liebevoll und einladend angelegt und kann im Sommer zusätzlich zum Balkon für zahlreiche Stunden in der Sonne genutzt werden. Die Wohnfläche von ca. 96 m² im ersten Obergeschoss verteilt sich auf einer Etage mit insgesamt drei Zimmern. Die Böden sind mit Parkett und Fliesen belegt. Die gepflegte Einbauküche samt der elektrischen Geräte ist inklusive und steht für den neuen Eigentümer zur Nutzung bereit. Die Wohnung unterteilt sich vom Eingangsbereich / Flur in Badezimmer mit Badewanne, Küche, Zimmer 1 (Gäste- und Hobbyzimmer), Zimmer 2 (Schlafzimmer) und Zimmer 3 (Wohn- und Esszimmer) mit Panoramafenster und Zugang zum Balkon. Die massive Überdachung ermöglicht eine ganzjährige Nutzung des Balkons, der durch die großzügige Fläche Platz für die ganze Familie bietet. Im Keller befinden sich unter anderem ein Hauswirtschaftsraum und eine zur Wohnung gehörende Abstellmöglichkeit. Der eigene Tiefgaragenstellplatz rundet die Wohnung ab und garantiert ein entspanntes Ankommen. Vom Balkon schauen Sie auf das gepflegte Wohnumfeld und können die Ruhe in Mitten von Berlin genießen. Das Gebiet rund um die Wohnung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Verweilen ein und kann im Sommer für erholsame Stunden genutzt werden. Finden Sie Ihr neues zu Hause in diesem idyllisch angelegten Umfeld geprägt durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. In unmittelbarer Umgebung befinden sich nicht nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sondern auch sämtliche Anbindungen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

??????? ???????: 24213023 - 14129 Berlin

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

AUSSTATTUNG:

- nur 800 Meter vom Schlachtensee entfernt
- fußläufig zum S-Bahnhof Schlachtensee (10 Minuten)
- Bushaltestelle (Linie 112) finden Sie in etwa 400 Meter
- sehr ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld
- gepflasterte Zugangswege
- Tiefgaragenstellplatz
- liebevoll grün angelegte Wohnanlage
- hochwertige Parkettböden
- modernisierte Wohnräume (2015)
- Einbauküche mit elektrischen Geräten (2015)
- Fußbodenheizung im Badezimmer (zusätzlich)
- großzügiger Balkon mit massiver Überdachung

??????? ???????: 24213023 - 14129 Berlin

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

Die Wohnung befindet sich in äußerst beliebter Lage in Berlin Zehlendorf nahe Nikolassee. Das Flair dieses ruhigen Wohnviertels - geprägt durch die vielen hübschen Villen, die um die Jahrhundertwende und bis in die 30er Jahre entstanden sind, und das viele Grün - ist einzigartig. Die kopfsteingepflasterten kleinen Wohnstraßen sind gesäumt von schönen Bäumen und den für den Ortsteil so typischen Gaslaternen. Direkt "um die Ecke" gibt es verschiedene kleine und größere Geschäfte, Restaurants, Cafés. Der kleine Marktplatz befindet sich ebenfalls im gemütlichen Zentrum am S-Bahnhof Schlachtensee, welches fußläufig in etwa 5 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 400 Metern Entfernung. Von hier aus bringt Sie der Bus in 5 Minuten zum S-Bahnhof Nikolassee. Die AVUS A115 mit der Auffahrt Spanische Allee bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche.

??????? ?????????: 24213023 - 14129 Berlin

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 236.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist G. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. 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.

??????? ?????????: 24213023 - 14129 Berlin

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

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

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