

Berlin / Nikolassee – Nikolassee

# Luxus - Erstbezug! 132 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung mit Garten in ruhiger Top-Lage nahe Schlachtensee

???????? ??????????: 24213028



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

???? ??????????: 3.699 EUR • ??????????: ca. 105,37 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ????????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

???????? ??????????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ??? ??????

???????? ??????????	24213028
????????????	ca. 105,37 m <sup>2</sup>
????????	3
?????????? ??	1
????????	
????????	2
???? ?????????????	2024
????? ?????????????	1 x ????????
	?????????, 220 EUR
	(???????????)

????????????	
????????	???????
????????????	
????????????????????	ca. 26 m <sup>2</sup>
??????	
????????	????????, ??????,
	????????????????
	????????

???????? ??????????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
?????????????	31.10.2034	???????? ????????	34.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????????		???????????	
???????? ???		?????????????	A
????? ????????????	?????????????	?????????????????	
		???????????	

???????? ??????????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ?????????



??????? ????????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ????????



??????? ???????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ????????



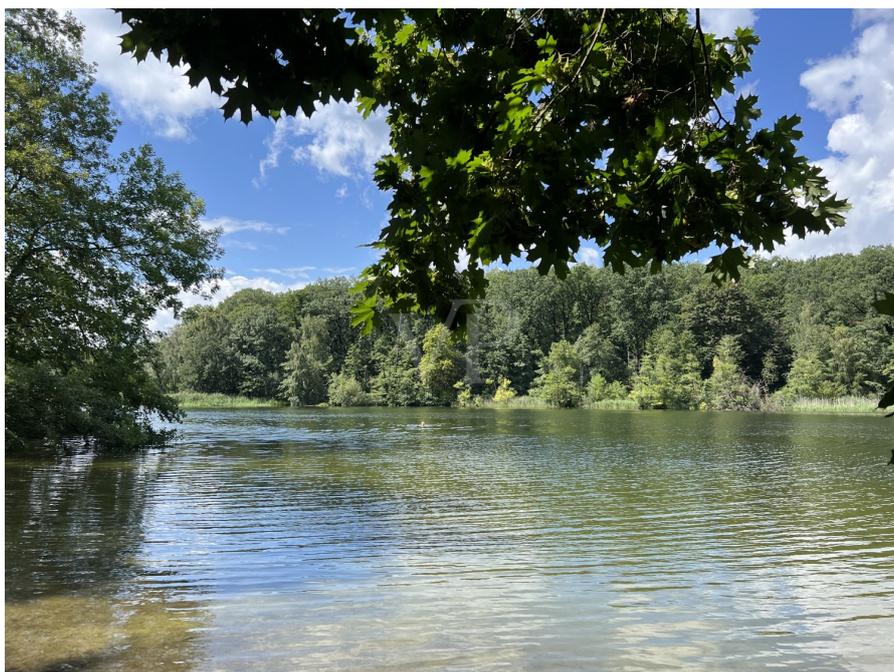
??????? ????????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ????????



??????? ???????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ????????



??????? ???????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ????????



??????? ???????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ????????



??????? ????????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ????????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

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 Erdgeschoss-Maisonettewohnung mit hellem Souterrainanteil, insgesamt zwei Terrassen und eigenem, etwa 160 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 132,13 m<sup>2</sup> Gesamtfläche verteilen sich über zwei Wohnebenen auf insgesamt zwei Zimmer und einen großzügigen Hobbyraum. Schon beim Betreten des großzügigen 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 42 m<sup>2</sup> große Wohn-/Esszimmer mit integrierter offener Küche und angrenzender Nordostterrasse mit Zugang zum Garten. Die umfassend ausgestattete Küche aus der Collection B von Musterring verfügt über eine hochwertige Quarzsteinarbeitsplatte und Küchengeräte von Bosch. Das Schlafzimmer ist etwa 16 m<sup>2</sup> groß. Der ca. 26,80 m<sup>2</sup> große Hobbyraum bietet viele Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Bäder und ein geräumiger Abstellraum ergänzen das Angebot. Die Wohnung verfügt im Souterrain über einen zweiten Eingang vom Treppenhaus. 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.

??????? ???????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

- 132,13 m<sup>2</sup> Gesamtfläche: 105,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 26,76 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum mit Terrasse
- Insgesamt 3 Zimmer (inklusive Hobbyraum)
- Eingangsbereich/Garderobe (8,85 m<sup>2</sup>)
- Wohn-/Essbereich mit offener Küche (42 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (15,80 m<sup>2</sup>)
- Duschbad im Erdgeschoss (5,79 m<sup>2</sup>)
- Hobbyraum im Souterrain (26,76 m<sup>2</sup>) mit Terrasse
- Bad mit Badewanne im Souterrain (8,57 m<sup>2</sup>)
- Flur im Souterrain (5,74 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (8,21 m<sup>2</sup>)
- Zweiter, separater Eingang vom Treppenhaus
- Deckenhöhe: 2,80 m im Erdgeschoss, 2,67 m im Souterrain
- Insgesamt 2 Terrassen (eine im Erdgeschoss und die andere im Souterrain - beide nach Nordosten ausgerichtet). Abstellraum für Gartenmöbel und -geräte neben der unteren Terrasse.
- Etwa 160 m<sup>2</sup> Garten 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

??????? ????????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

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.

??????? ????????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 34.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). 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.

???????? ??????????: 24213028 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 ?????????? - Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehlendorf@von-poll.com](mailto:zehlendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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