

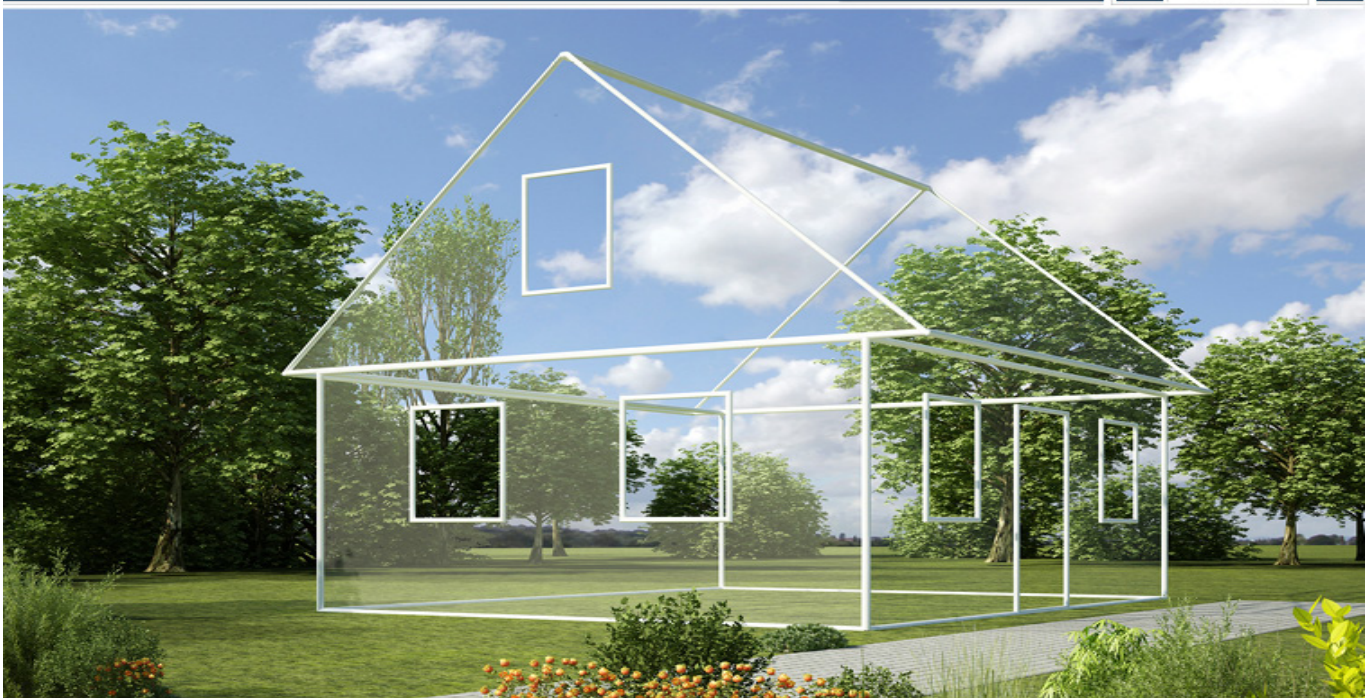
Berlin / Wannsee – Wannsee

Attraktives und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in der Nähe des Kleinen Wannsees

????????? ??????????: 24213041

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

???? ??????: 1.980.000 EUR • ??????????: ca. 165,03 m² • ?????????: 4 • ??????? ??: 696 m²

???????? ??????????: 24213041 - 14109 Berlin / Wannsee – Wannsee

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

???????? ??????????: 24213041 - 14109 Berlin / Wannsee – Wannsee

?? ??? ??????

???????? ??????????	24213041	????? ???????	1.980.000 EUR
????????????	ca. 165,03 m ²	??????	????????????
?????????	4	????????????????	????????????????
???????????? ???	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	2		
????? ?????????????	1990		
?????? ?????????????	1 x ???????	?????????	???????
		????????????	
		?????????	?????????, WC ????????????, ????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24213041 - 14109 Berlin / Wannsee – Wannsee

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
?????????????		??????????????	
????? ????????????	??????	????????	124.13 kWh/m ² a
??????????????	14.09.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	2013
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24213041 - 14109 Berlin / Wannsee – Wannsee

?? ?????????



???????? ??????????: 24213041 - 14109 Berlin / Wannsee – Wannsee

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

Umgeben von viel Grün in der Nähe des kleinen Wannsees bietet dieses ansprechende freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1990 mit ca. 165 m² Wohnfläche auf drei Ebenen Platz für eine kleine Familie oder ein Paar, das Wert auf Rückzugsräume legt. Ein tagesbelichteter Keller bietet zusätzliche Nutzfläche. Die Böden sind mit Parkett belegt. In den Schlafzimmern liegt Teppichboden. In der Küche und den beiden Bädern liegen Fliesen. Ein Kaminofen sorgt für behagliche Wärme und eine anheimelnde Atmosphäre. Das Grundstück ist 696 m² groß mit einem hübsch angelegten Garten. Eine große Terrasse sorgt für entspannte Stunden und lädt zum geselligen Verweilen ein. Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage mit Platz für einen PKW. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie in sehr schöner Lage zeigen zu dürfen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

???????? ??????????: 24213041 - 14109 Berlin / Wannsee – Wannsee

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

- 696 m² Grundstück
- Hübsch angelegter Garten
- 195,03 m² Wohnfläche
- Insgesamt 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- Große Terrasse
- Im Wohnzimmer und Eingangsbereich Parkett, Teppichböden in den Schlafzimmern, Fliesen in Küche und Bädern.
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Tagesbelichteter Keller
- Garage
- Gartenhaus

???????? ??????????: 24213041 - 14109 Berlin / Wannsee – 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.

???????? ??????????: 24213041 - 14109 Berlin / Wannsee – Wannsee

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 124.13 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24213041 - 14109 Berlin / Wannsee – 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