

Berlin / Nikolassee – Nikolassee

## Top-Lage von Nikolassee: Helle Maisonettewohnung mit ca. 138 m<sup>2</sup> Wohn- /Nutzfläche und zwei Terrassen!

???????? ??????????: 25213001



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

???? ??????: 590.000 EUR • ??????????: ca. 101,45 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ???????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

???????? ??????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ??? ??????

???????? ??????????	25213001	????? ???????	590.000 EUR
????????????	ca. 101,45 m <sup>2</sup>	????????????	??????????
????????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
????????	2		
????? ?????????????	1989	????? ?????????????	2021
?????? ?????????????	2 x ???????	?????????	????????
		????????????	ca. 36 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	VERBRAUCH
?????????????		???????????????	
????? ????????????	????? ??????? ??????	?????????	135.00 kWh/m²a
???????????????	13.05.2029	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		??????????????	E
????? ????????????	??????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ???????????????	1989
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	



??????? ????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ????????



??????? ???????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ????????





???????? ?????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ?????????



??????? ????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ????????





??????? ????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ????????



??????? ???????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ????????





??????? ????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ????????



???????? ??????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ?????????





??????? ????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ????????





??????? ????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ????????



???????? ??????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ?????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



???????? ??????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ?????????





???????? ??????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ?????????



VON POLL  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**

Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto: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

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

??????? ????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

?? ????????



??????? ???????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

Diese hübsche Wohnung verfügt über etwa 138 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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!

??????? ???????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

- Ca. 138 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche inklusive der beiden oberen hellen Räume
- Ca. 101,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 650 m<sup>2</sup> 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.



??????? ????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

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.

??????? ????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



???????? ??????????: 25213001 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

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

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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