

Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Bauhausstil mit Kamin, Sauna, Garten & Garage in Bestlage!

Objektnummer: 24331011



www.von-poll.com

MIETPREIS: 2.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 210 m²

Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Auf einen Blick

Objektnummer	24331011	Haus	Reihenmittel
Wohnfläche	ca. 135 m ²	Modernisierung / Sanierung	2024
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 73 m ²
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1974		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	105.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	11.04.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Die Immobilie



Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Die Immobilie



Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Die Immobilie



Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Die Immobilie



Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Die Immobilie



Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Die Immobilie



Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Die Immobilie



IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

M.: 449 (0)1520 - 197 88 57 | T.: 449 (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
- Hypothekenzertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittlcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING **KFW**

www.vp-finance.de

Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90







Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Ein erster Eindruck

Dieses wunderbare Reihenmittelhaus im Bauhausstil wartet auf Sie in Bestlage von Schlachtensee in absoluter Ruhiglage, eingebettet in eine kleine Reihenhaussiedlung und als direkten Nachbarn das Schwesternheim der Schwestern der heiligen Elisabeth - ruhiger kann man urban kaum wohnen! Das Haus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 135m² auf zwei Vollgeschossen insgesamt vier Zimmer, eine halboffene und voll ausgestattete Küche, ein modernes Vollbad, einen in den Wohnbereich integrierten und mit einem Kamin ausgestatteten Wintergarten, einen schönen Eingangsbereich und die obligatorische Gäste - Toilette. Das Wohnzimmer verfügt zudem über eine breite Fensterfront und einen Austritt zur Gartenterrasse und dem nach Süd - Westen ausgerichteten Garten. Das Haus ist voll unterkellert und besitzt im Kellergeschoss nicht nur einen unglaublich geräumigen Hobbyraum, sondern zusätzlich eine Waschküche, einen Saunaraum mit separater Dusche, einen Abstell- oder Lagerraum sowie den Heizungskeller mit seiner modernen und soeben gewarteten Gasheizungsanlage. Die Flächen der jeweiligen Etagen teilen sich wie folgt auf: Erdgeschoss: 85,89m² Obergeschoss: 48,37m² Kellergeschoss: 72,89m² Gesamtfläche: 207,15m² Das Haus wurde in den vergangenen vier Monaten umfangreich renoviert und ist sofort bezugsbereit! Es bietet neben viel Platz zudem mit seinem herrlichen Wintergarten & dem heimeligen Kamin, einem modernen Vollbad, dem großen Hobbyraum und seinem schönen Garten eine Ausstattung, welche mit Sauna, elektrischen Außenjalousien im Wohnbereich, einer Entkalkungsanlage, einer topmodernen Einbauküche inkl. Gasherd und schlussendlich einer Garage kaum Wünsche übriglässt. Hier stimmen Preis und Leistung!

Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Ausstattung und Details

- komplett durchrenoviertes Familienhaus in bester Schlachtenseelage
- großer Wohnbereich mit sich anschließendem Wintergarten & direktem Zugang zum Süd - West - Garten
- neu abgezogener Parkettboden im Wohn- /Essbereich
- halboffene Küche mit moderner Einbauküche & elektrischen Einbaugeräten plus Gaskochfeld
- gemütlicher Wintergarten mit Kamin & Sonnenschutz
- elektrische & zeitlich programmierbare Außenjalousien
- in sich geschlossener Eingangsbereich mit Gäste - Toilette
- Gäste - Toilette tagesbelichtet
- drei Zimmer mit guter Größe im Obergeschoss
- glatt verputzte Wände und Decken
- Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne, Waschtisch, Toilette & elektr. Oberlicht (Tagesbelichtet)
- großer Hobbyraum im Kellergeschoss
- Saunaraum mit finnischer Sauna & Dusche
- Waschkeller mit Waschmaschinenanschluss, Entkalkungsanlage, Waschbecken & Toilette
- Heizungskellerraum mit moderner und frisch gewarteter Gaszentralheizung
- schöne, überdachte Gartenterrasse & Garten mit überschaubarer Größe
- absolute Ruhelage inmitten alten Kiefernbestandes

Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Alles zum Standort

Das Haus steht in einer ruhigen Wohnstraße im Herzen von Schlachtensee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende. Verschiedene kleine und größere Geschäfte, Restaurants, Cafés und der kleine Marktplatz befinden sich fußläufig in näherer Umgebung. Der S-Bahnhof Schlachtensee (S1) ist fußläufig 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. Der etwas weiter entfernt liegende Mexikoplatz, einer der schönsten Plätze Berlins, ist durch einen entspannten Spaziergang durch die hübschen Wohnstraßen des Viertels mit ihrer herrlichen Villenbebauung zu erreichen. 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 in wenigen Minuten zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen. Für die kleineren Kinder gibt es mehrere Kindergärten in der Nähe. Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche.

Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 105.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24331011 - 14129 Berlin / Nikolassee – Nikolassee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlordorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com