

Berlin – Wannsee

# Großzügiges Einfamilienhaus direkt am Wald!

Objektnummer: 23213020



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

KAUFPREIS: 1.790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179,26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 982 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

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

Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Auf einen Blick

Objektnummer	23213020	Kaufpreis	1.790.000 EUR
Wohnfläche	ca. 179,26 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Zimmer	5.5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1978		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	85.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.05.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



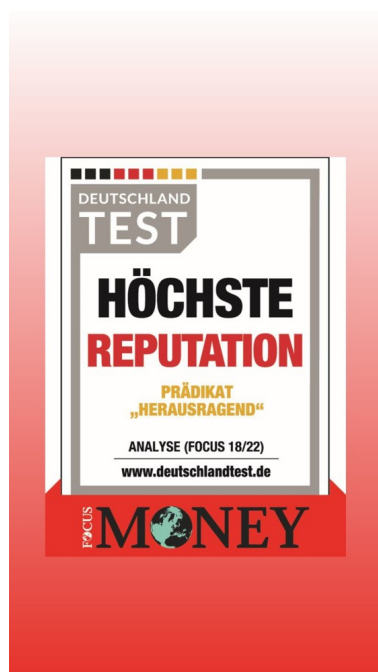
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten

T.: 030 - 224450840



Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (HKG)

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

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  **S**

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

# Capital

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

## Top-Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Zehlendorf**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Ein erster Eindruck

Ein Traum im Grünen! Das Haus steht auf einem 978m<sup>2</sup> großen und nach Südwesten ausgerichteten Grundstück. Die ca. 179m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich über 2 Etagen auf insgesamt 6 Zimmer. Dieses Einfamilienhaus ist das erste Niedrigenergieeffizienzhaus Berlins, das von einem führenden deutschen Hersteller in Fertigbauweise errichtet wurde. Der Grundriss ist äußerst attraktiv geschnitten und lässt viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Aus allen nach hinten ausgerichteten Fenstern und von der großen Terrasse blickt man ausschließlich ins Grüne, über den wunderschönen Garten hinweg direkt in den angrenzenden Wald. Energetisch war das 1978 erbaute Haus seiner Zeit weit voraus. Der Eigentümer war ein Pionier in Sachen Photovoltaik und Energieeffizienz und hat das Haus zum ersten Niedrigenergieeffizienzhaus Berlins gemacht. Die Photovoltaikanlage mit den Sonnenkollektoren von Braas wurde im Jahr 1998 noch einmal ausgetauscht und das Haus ist rundherum gedämmt. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem großzügigen Eingangsbereich, dem Gäste-WC, der Küche und einem separaten Schlafbereich mit zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer das Highlight des Hauses: der weitläufige Wohn-Essbereich mit Kamin, angrenzender Bibliothek und Blick in den Garten. Im Obergeschoss erwartet Sie ein großer Flur, von dem alle drei Schlafzimmer und das Badezimmer mit Badewanne abgehen. Der Keller besticht durch seine Deckenhöhe und einen mehr als großzügigen Hobbyraum. Ein weiteres Zimmer, eine Sauna, ein Abstellraum und der Heizungsraum vervollständigen diesen Bereich. Die ruhige Lage des Hauses unterstreicht das Gefühl von Ruhe und Entspannung. Das Haus ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und bietet eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Dieses Einfamilienhaus bietet somit die perfekte Möglichkeit, seinen Lebensmittelpunkt in einer idyllischen und naturnahen Umgebung zu gestalten, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien oder Paare, die eine großzügige Wohnfläche und Raum für individuelle Entfaltung suchen. Interessenten sind herzlich zur Besichtigung eingeladen.

Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
  - Zwei Bäder
  - Gäste-WC
  - Teppichboden
  - elektrische Rolläden
  - Große, teilweise überdachte Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
  - Großer gepflegter Garten mit Gartenhaus und Teich
  - Carport
  - Top-Lage in Wannsee
  - Ruhige Wohnstraße
  - Direkte Waldlage
  - Der Wannsee ist fußläufig erreichbar
- Energieeffizienzhaus mit folgenden Attributen
- Sonnenkollektoren von Braas
  - Hydrothermie
  - Dämmung auf modernem Standart
  - Lüftungsanlage

Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Alles zum Standort

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 Einfamilienhäusern geprägten Umfeld in direkter Waldnähe. Für Familien mit Kindern ist diese Lage nahezu paradiesisch: das Wohngebiet liegt direkt am Wald, der Wannsee mit seinen vielfältigen Badestellen ist in 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Segelvereine liegen in fußläufiger Entfernung. 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. 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. einer halben Stunde erreichbar. Das Stadtzentrum ist ebenso in ca. 30 Minuten mit dem Auto oder mit der Bahn erreichbar.

Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 85.74 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



Objektnummer: 23213020 - 14109 Berlin – Wannsee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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