

Berlin

# Exklusive 5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und ca. 180m<sup>2</sup> Gartenanteil in Berlin Nikolassee

Objektnummer: 24213011



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

**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

Objektnummer: 24213011 - 14163 Berlin

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

Objektnummer: 24213011 - 14163 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	24213011
Wohnfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1925

Kaufpreis	849.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24213011 - 14163 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24213011 - 14163 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213011 - 14163 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213011 - 14163 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213011 - 14163 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213011 - 14163 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213011 - 14163 Berlin

# Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



**IHR ANSPRECHPARTNER**

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

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

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)

Objektnummer: 24213011 - 14163 Berlin

## Ein erster Eindruck

Die Immobilie begeistert mit ihrer privilegierten Lage in Schlachtensee, einem Stadtteil im Südwesten Berlins, der für seine ruhige Atmosphäre, seine wunderschöne Natur und seine hervorragende Infrastruktur bekannt ist. Diese herrliche 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 94m<sup>2</sup> befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1925. Im Jahr 2021 wurde diese Wohnung umfassend renoviert. Die Wohnung verbindet den Charme des Altbaus mit modernem Komfort und gehobener Ausstattung. Genießen Sie das großzügige Raumangebot, die hochwertigen Materialien und die idyllische Lage nahe dem grünen Stadtrand. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hellen und langen Flur empfangen, der wie der Großteil der Wohnung mit hochwertigem Dielenboden ausgestattet ist. Die Einbauküche überzeugt mit modernen Geräten und genügend Stauraum für Ihre Kochutensilien. Fünf geräumige Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können, stehen Ihnen zur Verfügung. Genießen Sie entspannte Stunden auf der exklusiven Loggia, die zum Verweilen und Sonnenbaden einlädt. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Das Badezimmer punktet mit eleganten Fliesen, einer Badewanne und einer separaten Dusche. Besonders attraktiv ist das Sondernutzungsrecht an einem großzügigen Gartenanteil von ca. 180 m<sup>2</sup>. Hier haben Sie viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien und können die Natur in vollen Zügen genießen. Besonders für Kinder ist die direkte Umgebung mit Ihren geschützten Wegen zwei Spielplätzen und einem Beachvolleyball- und Bolzplatz ein wahres Paradies. Ein Kellerabteil mit ca. 65m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Die Wohnung wird mittels einer Etagenheizung beheizt. Mit dieser Immobilie erwerben Sie eine komfortable und stilvolle Wohnfläche, die sich ideal für Familien mit zwei Kindern oder für Paare eignet. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Wohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24213011 - 14163 Berlin

## Ausstattung und Details

Großzügiger Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden  
Einbauküche mit modernen Geräten und viel Stauraum für Ihre Kochutensilien  
Fünf geräumige Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können  
Exklusive Loggia, die zum Entspannen und Genießen der Sonne einlädt  
Gäste-WC für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre  
Badezimmer mit eleganten Fliesen, Badewanne und separater Dusche  
Sondernutzung eines großzügigen Gartenanteils von ca. 180m<sup>2</sup>, der Ihnen viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien bietet  
Kellerabteil mit ca. 65m<sup>2</sup> für zusätzlichen Stauraum

Objektnummer: 24213011 - 14163 Berlin

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer Top-Lage von Schlachtensee/Nikolassee, nur ein paar Schritte von Wald und See entfernt - und ist trotzdem ganz nah an der Infrastruktur, des Zentrums von Schlachtensee und dem Mexikoplatz gelegen. Das Flair dieses ruhigen Wohnviertels mit vielen hübschen Einfamilienhäusern und Villen, umgeben von viel Grün, ist einzigartig. Der Schlachtensee liegt in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, die Krumme Lanke und den angrenzenden Grunewald erreichen Sie in etwa 15 bis 20 Minuten zu Fuß. Beide Seen versprechen einen hohen Erholungswert und sind sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer laden beide Gewässer zum Baden ein; die Seen haben Trinkwasserqualität. Schlachtensee ist eine Ortslage von Berlin-Zehlendorf. Die Infrastruktur dort kann als ausgezeichnet beschrieben werden: Der S-Bahnhof Schlachtensee (S1) mit dem beliebten kleinen Zentrum in der Breisgauer Straße ist zu Fuß sehr schnell zu erreichen. Hier finden Sie viele Geschäfte für den täglichen Bedarf, aber auch große Einkaufsmärkte sowie ein großes Ärztehaus. Auch am nahegelegenen Mexikoplatz, einem der schönsten Plätze Berlins, finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, diverse Arztpraxen, mehrere Restaurants und Cafés sowie den sehenswerten Jugendstil-Bahnhof der S 1. Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor. Neben den beiden S-Bahnhöfen Schlachtensee und Mexikoplatz gibt es auch noch die U-Bahnstation Krumme Lanke, die nach einem etwa viertelstündigen Spaziergang zu erreichen ist: Die U3 verbindet Zehlendorf mit dem westlichen Zentrum Berlins am Wittenbergplatz, wo z. B. das KaDeWe, Peek & Cloppenburg und viele andere große und kleine Geschäfte zum ausgiebigen Einkaufsbummel einladen. Vom Wittenbergplatz sind es nur noch ein paar Schritte bis zum Ku'damm. Das Zentrum von Zehlendorf-Mitte ist per Fahrrad, mit dem Auto oder der S1 ebenfalls schnell zu erreichen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants etc. warten hier darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. In Zehlendorf gibt es auch die größte Musikschule Berlins, eine große Stadtbibliothek, ein charmantes Programm-Kino sowie einen großen Fitnessclub mit Schwimmbad. Für Kinder stehen mehrere Kindergärten, Grundschulen und renommierte Gymnasien zur Verfügung. Spielplätze, z.B. am Schlachtensee oder oberhalb der Krümmen Lanke, und Reitmöglichkeiten runden das Angebot ab. Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Die Lage dieser Immobilie ist eine der begehrtesten der Stadt. Wer einmal hier wohnt, möchte nicht mehr wieder wegziehen. Nicht umsonst haben sich viele wohlhabende und prominente Bürger der Stadt hier niedergelassen.

Objektnummer: 24213011 - 14163 Berlin

## Sonstige Angaben

**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: 24213011 - 14163 Berlin

## 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)