

Berlin – Nikolassee

Elegante 3-Zimmer-Hochparterrewohnung \* 97 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche + 147 m<sup>2</sup> Nutzfläche \* Top-Lage  
Nikolassee

???????? ??????????: 24213002



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

???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 97,34 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ??? ??????

???????? ??????????	24213002	????? ???????	699.000 EUR
????????????	ca. 97,34 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	?????????	???????
?????????????? ??? ????????????	2	????????????	????????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 146 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1978	???????	
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	????????	????????, ??????, ??????????

???????? ?????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

????????? ?????????	????????? ????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ??????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	134.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	04.06.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ??????????	?????	????????????? ?????????????	



???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????





???????? ?????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????





???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????





???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????





???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????





???????? ?????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ????????



???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



???????? ?????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????




VON POLL  
FINANCE

**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

???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

Diese großzügige und elegante 3-Zimmer-Hochparterrewohnung liegt nahe der Rehwiese in einer der beliebten, ruhigen Wohnstraßen von Nikolassee. Als Teil einer kleinen Eigentümergemeinschaft von nur 5 Parteien im Jahr 1978 auf einem parkähnlich angelegten Grundstück erbaut, wurde die Wohnung zuletzt von der Familie des Architekten/Bauherrn selbst bewohnt und bietet einen attraktiven Mehrwert in Form von ca. 147 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche auf zwei Kellerebenen: - Eine tagesbelichtete Einheit im Souterrain mit 2 Räumen, Duschbad und Küchenzeile - Einen großen, tagesbelichteten Keller-/Hobbyraum mit zusätzlichem Außenzugang - Ein großes Hallenbad - seit längerem stillgelegt, aber gepflegt - mit einem 5 x 9,5 m großen Becken, WC, Dusche, Umkleiden und Wärmebank. - Einen weiteren Kellerraum / Kellerabstellraum. Die zusätzlichen Nutzflächen sind Sondereigentum, d. h. sie stehen den Eigentümern der Wohnung zur alleinigen Nutzung zur Verfügung! Wenn Sie die Annehmlichkeiten eines privaten Hallenbads schätzen, könnte es sich lohnen, die Schwimmbadtechnik auf den neuesten Stand zu bringen. Aber auch andere Nutzungsmöglichkeiten - zum Beispiel als großer und heller Sport- oder Hobbyraum - sind denkbar. Für Ihren PKW gibt es einen eigenen Stellplatz in der Tiefgarage (Sondereigentum). Auch Ihre Fahrräder finden dort Platz. Ein praktischer Wasch- und Trockenraum befindet sich ebenfalls im Gebäude und kann von allen Bewohnern genutzt werden. Die Wohnfläche von ca. 97,34 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 3 Zimmer, Küche, Diele, zwei Bäder und Balkon. Sie betreten die Wohnung über die großzügige Diele, die gleich auf den ersten Blick ein elegantes Entrée bietet. Gleich links finden Sie ein Gäste-Bad mit Dusche. Dahinter öffnet sich linkerhand das etwa 35 m<sup>2</sup> große, repräsentative Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Süd-West-Balkon. Direkt nebenan befindet sich die Küche, die zur Zeit über eine praktische "Durchreiche" mit dem Essplatz im Wohnzimmer verbunden ist. Ein kleiner Flur führt zu den beiden Schlafzimmern, ca. 16 und 11 m<sup>2</sup> groß. Ebenfalls in diesem "Schlaftrakt" liegt das Hauptbad mit Badewanne. Zwei geräumige Einbauschränke in der Diele und zwei weitere Hängeeinbauschränke über der Tür im Schlaftrakt bieten viel Stauraum. Eine Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die Wohnung ist gepflegt und wurde regelmäßig instandgehalten. Eine Neugestaltung der Küche, der Bäder und des Teppichbodens ist jedoch wahrscheinlich und macht die Wohnung zu einem echten Schmuckstück in hervorragender Wohnlage! Ein USP dieser Wohnung ist die Kombination aus attraktiver Wohnfläche in Top-Lage und sehr viel Fläche in den beiden Kellerebenen, die unendlich viele Möglichkeiten der Nutzung bietet. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung! Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

- 1.424 m<sup>2</sup> parkähnlich angelegtes Gemeinschaftsgrundstück
- Die Eigentümergemeinschaft umfasst 5 Parteien
- Sie erwerben insgesamt einen Miteigentumsanteil (MEA) von 2537/10.000 - das entspricht etwa 361,27 m<sup>2</sup> Anteil am Gemeinschaftsgrundstück
- Hochparterre-Wohnung; ca. 97,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- insgesamt 3 Zimmer
- Küche
- Große Diele mit zwei Einbauschränken
- Ein Bad mit Badewanne
- Zweites kleines Bad mit Dusche
- großer Süd-West-Balkon
- Fußbodenheizung
- Parkett im großen Wohnzimmer
- Teppichboden in der Diele und den Schlafräumen
- Fliesen in Küche und Bad
- Rolläden
- Zusätzlich ca. 147 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Souterrain bzw. Kellergeschoss zur alleinigen, exklusiven Nutzung:
  - davon ca. 37,89 m<sup>2</sup> tagesbelichtete Nutzfläche in Form einer Einheit mit zwei Räumen, Küchenzeile und Duschbad.
  - davon ca. 32,84 m<sup>2</sup> tagesbelichtete Nutzfläche in Form eines Keller- / Hobbyraums mit zusätzlichem separaten Außenzugang (Außentreppe).
  - davon ca. 6,55 m<sup>2</sup> zusätzlicher Kellerraum / Kellerabstellraum
  - davon ca. 69,33 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Form eines Hallenbades mit ca. 5 x 9,5 m Schwimmbecken, WC, Dusche, 2 Umkleieräumen und großzügiger Wärmebank. Das Schwimmbad ist stillgelegt und müsste vor einer Nutzung technisch auf den aktuellen Stand gebracht werden.
- 1 PKW-Stellplatz (eigenes Grundbuch) in der gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage. Hier befindet sich auch Platz für Fahrräder
- Hauswirtschaftsraum / Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung mit Waschmaschine und Trockner
- Das Hausgeld von 768,88 € verteilt sich folgendermaßen: 590,58 € entfallen auf die Wohnung, 156,29 € auf das Schwimmbad und 22,01 € entfallen auf den Tiefgaragenplatz.

???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

Die Wohnung befindet sich in einer sehr schönen Wohnstraße im Ortsteil Nikolassee in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Rehwiese und nicht weit vom Wannsee entfernt. Hier kommen alle Vorteile zusammen: Wohnen inmitten einer grünen Idylle, umfangreiche Freizeitmöglichkeiten und eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Zentrale Punkte sind der Hohenzollernplatz am Bahnhof Nikolassee, wo Sie durch zwei S-Bahnlinien (S1 und S7) und eine Buslinie (112) bestens angebunden sind. Den S-Bahnhof erreichen Sie nach etwa 400 Metern. Rund um den schön gestalteten Hohenzollernplatz finden Sie mehrere Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants, ein Café, eine Apotheke, einen Buchladen, einen Kiosk und ein Blumengeschäft. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés finden Sie rund um die Breisgauer Straße im gemütlichen Zentrum von Schlachtensee sowie am Mexikoplatz, in Wannsee und im Zentrum von Zehlendorf. Der Grunewald und die nahe gelegenen Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee ist sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer kann man in dem klaren Wasser sehr schön baden. Der große Wannsee bietet neben dem großen und bekannten Strandbad Wannsee vielfältige Wassersportmöglichkeiten. Die Johannes-Tews-Grundschule, das Werner-von-Siemens-Gymnasium sowie die Dreilinden-Grund- und Oberschule sind gut zu Fuß, mit dem Fahrrad und alternativ mit dem Bus zu erreichen. Die AVUS A115 ist mit dem PKW in 4 Minuten über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Der Flughafen BER ist von hier aus über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar. Wichtige Magistralen sind die Spanische Allee sowie die Potsdamer Chaussee (B1).

???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 134.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. 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.

???????? ??????????: 24213002 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

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

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