

Berlin – Nikolassee

Charmantes, sanierungsbedürftiges Reihenendhaus mit großem Garten in netter Schlachtensee-Lage

VP azonosító: 25213013



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 553.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96,2 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 446 m²

VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Áttekintés

VP azonosító	25213013
Hasznos lakótér	ca. 96,2 m²
Szobák	5
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1964
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	553.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 25 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Köngyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	25.06.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	250.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP

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.janiro-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
- Fördermittelscheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING



COMMERZBANK

KFW





www.vp-finance.de

VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az elso benyomás

Kleine Familien und Gartenliebhaber aufgepasst! Dieses Reihendhaus hat ca. 96,20 m² Wohnfläche und den größten Garten der Siedlung. Der Garten ist ideal Richtung Süd-Westen ausgerichtet und bietet viel Platz zum Spielen und Erholen. Ein Gartenhäuschen beherbergt Gartengeräte und Spielzeug. Im Erdgeschoss des Hauses stehen Ihnen neben einer Küche und einem Gäste-WC ein großzügiges, helles Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das bisher als Ess- und Arbeitszimmer genutzt wurde. Vom Wohnzimmer geht es auf die überdachte Südterrasse und weiter in den großzügigen Garten. Drei Schlafzimmer und das Bad befinden sich in der oberen Etage. Eines der drei Schlafzimmer ist sehr geräumig, mit Zugang zu zwei begehbaren Schränken und zum Südbalkon. Das Haus ist zum Teil unterkellert. Zwei Räume stehen hier zur Verfügung. Aktuell befindet sich das Haus in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand, bietet aber viel Potenzial, sich zu einem kleinen, familiengerechten Schmuckstück zu entwickeln. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst!

VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Részletes felszereltség

- Reihenendhaus mit ca. 96,20 m² Wohnfläche
- 446 m² großes, real geteiltes Süd-West-Grundstück
- Insgesamt 5 Zimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse
- Ess- und Arbeitszimmer
- 3 Schlafzimmer
- Balkon im Obergeschoss
- Küche (bereits ausgeräumt)
- Abstellnische
- Bad mit Fenster und Badewanne
- Gäste-WC
- Teilkeller
- Gartenhaus
- Parkplatz am Grundstück
- Gasheizung
- Die alten Holzfenster wurden vor kurzem durch neue Kunststofffenster ersetzt.
- Parkett im Wohnzimmer
- Teppichboden, PVC und Fliesen in den anderen Räumen

VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Minden a helyszínr?

Das Reihendhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße von Nikolassee, umgeben von mehreren Reihenhäusern, kleineren Bungalows, hübschen Einfamilienhäusern und gepflegten Mehrfamilienhäusern. Die Infrastruktur ist als außerordentlich gut zu bezeichnen: Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (großer Edeka-Markt, Bio-Company, Apotheke, Aldi u.a.) sind nur etwa 5 Gehminuten entfernt. Das beliebte und gemütliche Zentrum von Schlachtensee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende, mit vielen kleinen und größeren Geschäften, Restaurants, Cafés und dem kleinen Marktplatz, ist fußläufig in etwa 15 Minuten zu erreichen. Dort befindet sich auch der S-Bahnhof Schlachtensee (S1). Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor. Die nächste Bushaltestelle (Linie 118) ist etwa 200 m entfernt. Von hier fahren Busse nach Zehlendorf-Mitte oder zum Bahnhof Wannsee und weiter nach Potsdam. Eine weitere Bushaltestelle (Linie 112) mit schneller Anbindung an den S-Bahnhof Nikolassee ist etwa 470 m entfernt. In unmittelbarer Umgebung gibt es einen Kindergarten, einen Kinderspielplatz, die Johannes-Tews-Grundschule und das renommierte Werner-von-Siemens-Gymnasium. Auch die medizinische Versorgung ist optimal: Zwei große Ärztezentren und das Hubertus-Krankenhaus befinden sich in der Nähe. Der nahe gelegene Grunewald und die Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee - nur ca. 15 bis 20 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 vielfältige Wassersportmöglichkeiten. Ein besonderes Kleinod ist die Rehwiese, ein nahe gelegenes Landschaftsschutzgebiet, mit dem angrenzenden Nikolassee. Die AVUS A115 ist über die Auffahrten Wannsee oder Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Zum Flughafen BER fahren Sie ca. 40 Minuten.

VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 250.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com