Berlin – Nikolassee

Charmantes Reihenendhaus mit Potenzial in sehr schöner Schlachtensee-Lage

CODE DU BIEN: 24213004

PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 99,63 m^2 • **PIÈCES:** 3.5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 267 m^2

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24213004
Surface habitable	ca. 99,63 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3.5
Chambres à coucher	1.5
Salles de bains	2
Année de construction	1967
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	690.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	A rénover
Surface de plancher	ca. 55 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.08.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	188.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

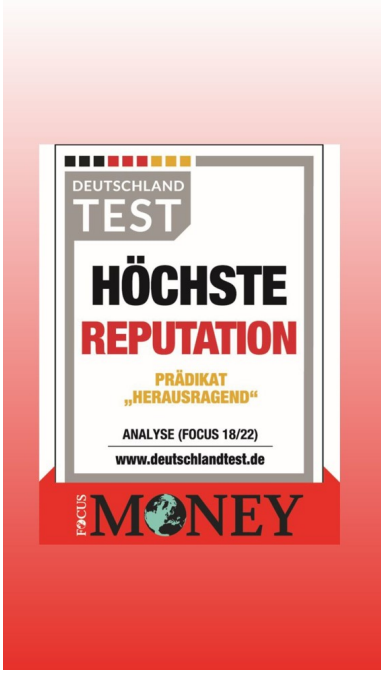
La propriété

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

La propriété

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Une première impression

Eine schönere Lage kann man sich kaum wünschen: In einer ruhigen Wohnstraße des beliebten Stadtteils Schlachtensee, fünf Gehminuten vom See entfernt, bietet dieses hübsche Reihenendhaus ein ideales Zuhause für eine kleine Familie oder ein Paar, das die Annehmlichkeiten eines Wohnens auf mehreren Ebenen zu schätzen weiß. Diese charmante Immobilie ist Teil einer Wohnanlage aus den 60er-Jahren mit insgesamt 29 Einfamilienhäusern und 27 Wohnungen auf einem etwa 15.500 m² großen Gemeinschaftsgrundstück mit gepflegten Gartenflächen und altem Baumbestand. Die in der Anlage befindlichen Häuser sind nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) geteilt. Rechtlich eine Eigentumswohnung, präsentiert sich diese Immobilie als Reihenendhaus in Split-Level-Bauweise mit großer Terrasse und romantischem Garten. Die Wohnfläche beträgt ca. 99,63 m² und verteilt sich aktuell auf 3,5 Zimmer über drei versetzte Wohnebenen. Durch eine kleine Grundrissveränderung können 4,5 Zimmer geschaffen werden. Der Garten - mit zusätzlichem Sitzplatz und praktischem Gartenhäuschen - ist etwa 192 m² groß, befindet sich hinter sowie neben dem Haus und bietet den ganzen Tag über Sonnen- und Schattenplätze. Das Haus ist gepflegt und wurde laufend instandgehalten. Eine aktuelle Anpassung - vor allem der Bäder, der Küche, der Böden und der Wände - nach persönlichem Geschmack ist jedoch wahrscheinlich. Sie betreten das Haus über eine kleine Treppe und befinden sich im Eingangsbereich mit kleinem Windfang, an den sich der helle Essbereich anschließt, von dem gleich links die Küche abgeht. Vom Essbereich führen ein paar Stufen hinunter in den großzügigen Wohnbereich mit Zugang zur großen Gartenterrasse und zum Garten. Im Übergang zum Wohnzimmer bietet ein großzügiger Vorraum Platz für eine Garderobe. Ein geräumiges und tagesbelichtetes Duschbad ergänzt diese Wohnebene. Ebenfalls vom Essbereich führt eine Treppe ins Obergeschoss zu den Schlafzimmern. Zwei der Schlafzimmer wurden zu einem sehr großen Raum zusammengelegt; dieser könnte jedoch ohne großen Aufwand wieder in zwei separate Räume zurückverwandelt werden. Ein weiteres, kleineres Schlaf- oder Arbeitszimmer und ein tagesbelichtetes Bad komplettieren diese Wohnebene. Erwähnenswert ist der sehr große Keller, der in fünf Räumen auf zwei Ebenen sehr viel Stauraum und Hobbyfläche bietet. Die obere der beiden Kellerebenen ist durch Fenster sehr schön tagesbelichtet. Für Ihren PKW gibt es einen Stellplatz auf dem Gemeinschaftsgrundstück. Das Hausgeld beträgt aktuell 334 € pro Monat. Wenn Sie ein idyllisch gelegenes und anheimelndes Domizil in exklusiver Lage von Berlin suchen - mit unendlichen Freizeitmöglichkeiten im Grünen mit viel Wasser -, sollten Sie sich diese sympathische Immobilie ansehen! Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Détails des commodités

- 15.518 m² großes Gemeinschaftsgrundstück. Die Eigentümergemeinschaft umfasst 55 Parteien in zwei Mehrfamilienhäusern und 29 Einfamilienhäusern. Eine Wohnung ist für den Hauswart reserviert.
- Sie erwerben etwa 383,29 m² Anteil am Gemeinschaftsgrundstück (Miteigentumsanteil = 2470/100.000)
- Die 29 Einfamilienhäuser wurden als Reihenhäuser in Massivbauweise, vollunterkellert und mit Flachdächern versehen in mehreren Gruppen auf dem hübsch angelegten Gemeinschaftsgrundstück errichtet.
- Jedem Eigentümer steht ein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück zur Nutzung zu.
- Die reine Wohnfläche (ohne Terrasse) ist in der Teilungserklärung mit 99,63 m² angegeben.
- Aktuell stehen insgesamt 3,5 Zimmer plus Keller zur Verfügung. Das derzeit aus zwei Schlafzimmern zusammengelegte große Zimmer kann - dem original Grundriss entsprechend - durch das Setzen einer Wand wieder in zwei Schlafzimmer zurückverwandelt werden.
- Einbauküche mit angrenzendem großen Essbereich
- Tagesbelichtetes Bad mit Badewanne im Obergeschoss
- Tagesbelichtetes Bad mit Dusche in der unteren Wohnebene
- Teppichboden in den Wohnbereichen
- Fliesen im Eingangsbereich, im Essbereich, in der Küche und den Bädern
- Elektrische Rollläden in beiden Erdgeschossebenen
- Große Nordwestterrasse
- Sonnenmarkise
- Etwa 192 m² großer Garten mit Gartenhaus und Sitzplatz
- Großer Keller auf zwei Ebenen mit 5 Räumen
- Das Hausgeld beträgt aktuell 334 €.

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Tout sur l'emplacement

Die Wohnanlage befindet sich in Seenähe in einer ruhigen Wohnstraße im beliebten und grünen Zehlendorfer Ortsteil Schlachtensee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende. Verschiedene kleine und größere Geschäfte, Restaurants und Cafés befinden sich fußläufig "direkt um die Ecke". Auch der S-Bahnhof Schlachtensee (S1) ist in wenigen Gehminuten zu erreichen (ca. 700 m Fußweg). Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor. Den Mexikoplatz, einen der schönsten Plätze Berlins, erreichen Sie nach einem Spaziergang durch die hübschen Wohnstraßen des Viertels. Dort finden Sie weitere kleine Läden, Cafés, Restaurants und den sehenswerten Jugendstil-Bahnhof der Linie S 1. Der S-Bahnhof Nikolassee mit angrenzenden kleinen Geschäften und Restaurants ist etwa 1,3 km entfernt. Hier haben Sie Zugang zu zwei S-Bahnlinien (S1 und S7). Der nahe gelegene Grunewald und die Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee - nur ein paar Gehminuten vom Haus 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 gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Für die kleineren Kinder gibt es mehrere Kindergärten in der Nähe. Als ideal ist die Gesundheitsversorgung vor Ort zu bezeichnen: Zwei Ärztehäuser mit Ärzten aller Fachrichtungen und mehrere Physiotherapie-Praxen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das St. Hubertus-Krankenhaus ist nur etwa 1,3 Kilometer entfernt. Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Den Flughafen Berlin-Brandenburg erreichen Sie mit dem Auto nach etwa 40 Minuten.

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 188.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com