Berlin – Nikolassee

Großzügige 5-Zimmerwohnung mit Blick auf die Rehwiese

Objektnummer: 25213022N



KAUFPREIS: 628.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

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

Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

Auf einen Blick

Objektnummer	25213022N
Wohnfläche	ca. 145 m²
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	628.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

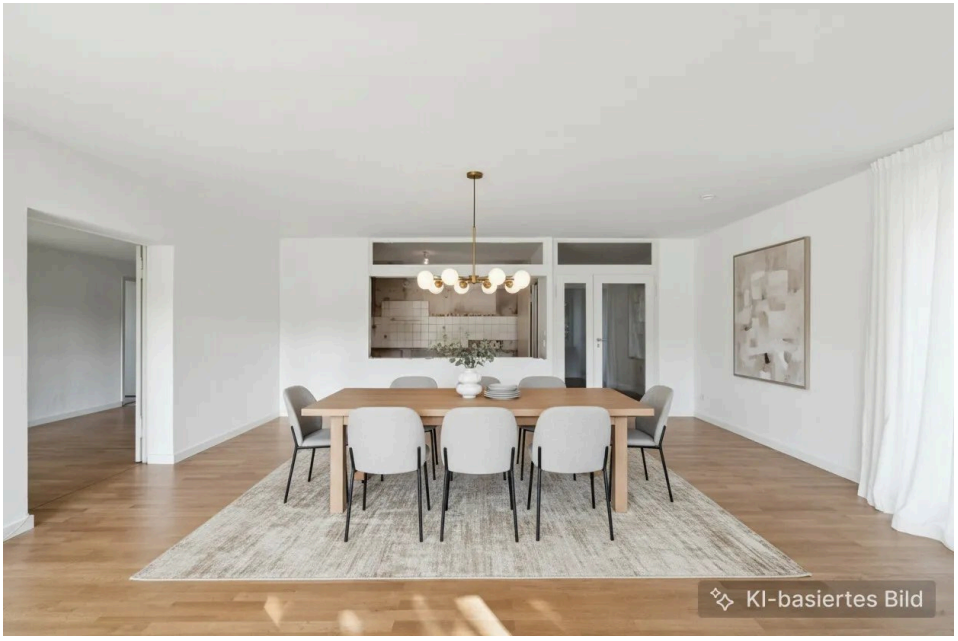
Auf einen Blick: Energiedaten

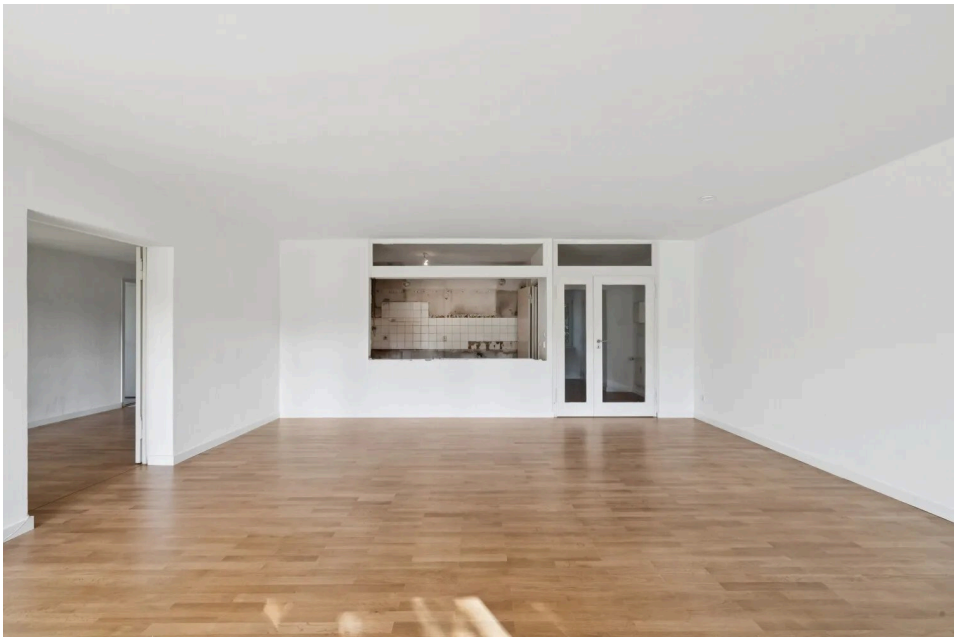
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.09.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	145.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

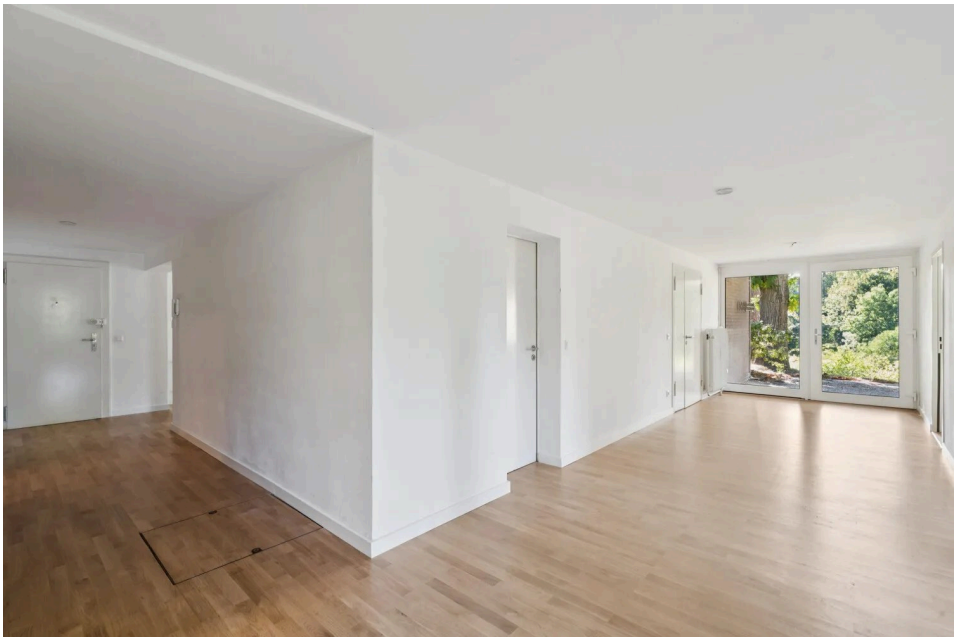




Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

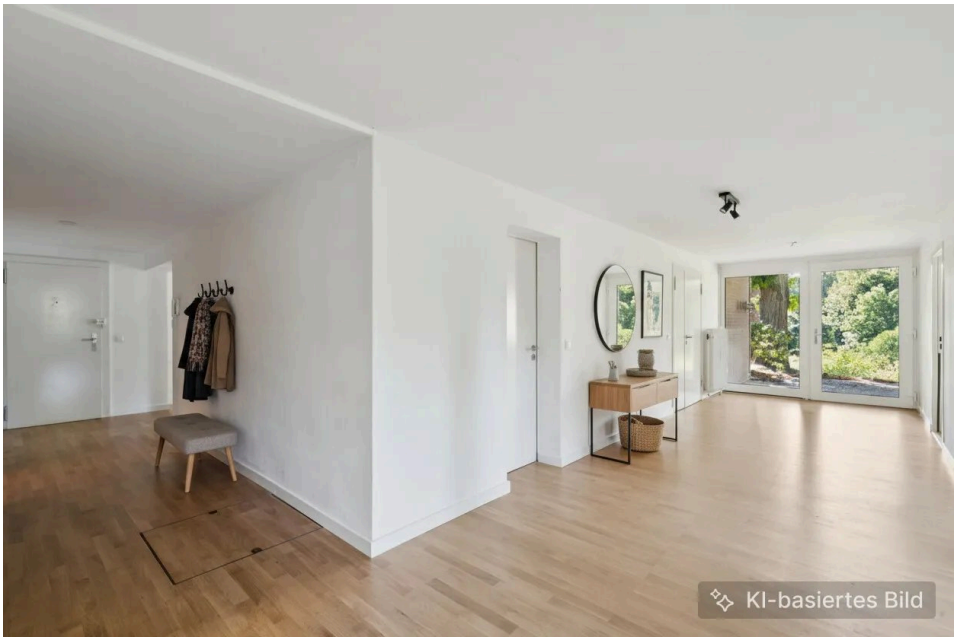
Die Immobilie





Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

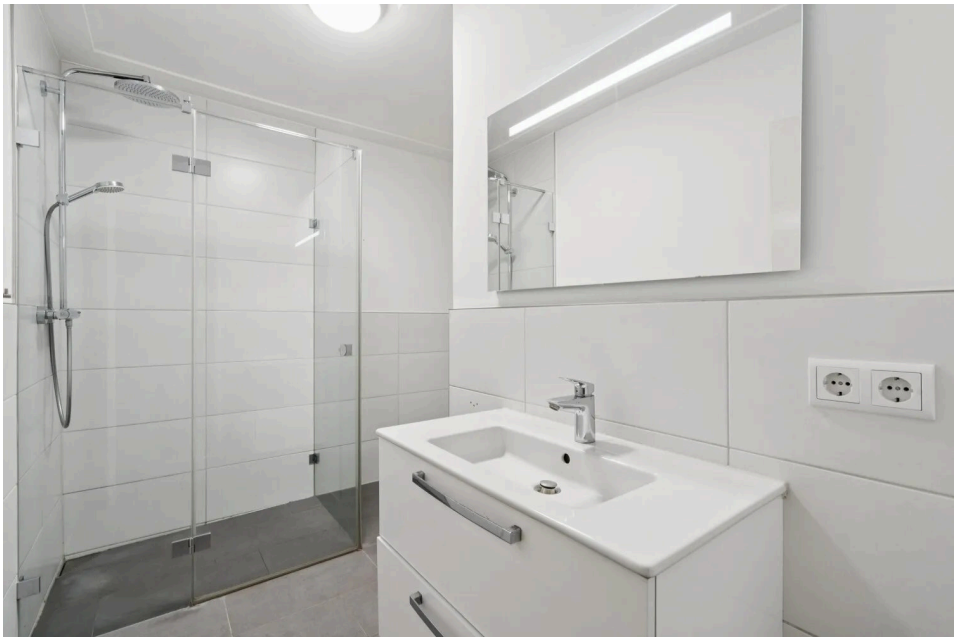




Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

Ein erster Eindruck

Großzügiges Wohnerlebnis mit Blick auf die Rehwiese

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Wohnung im Hanggeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1968. Die großzügige Wohnfläche von ca. 145 m² und die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare mit gehobenen Ansprüchen attraktiv. Das Gebäude befindet sich in einem ruhig gelegenen und etablierten Wohnviertel mit direktem „Blick ins Grüne“, wodurch ein angenehmes Wohnumfeld gewährleistet ist.
Die Wohnung wurde in den Jahren 2024/2025 fast vollständig renoviert und präsentiert sich in einem ausgezeichneten, modernen Zustand. Dabei wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien sowie eine zeitgemäße, gehobene Ausstattung gelegt. Hochwertiger Parkettboden erstreckt sich durch die gesamte Wohnung und sorgt für ein warmes, einladendes Wohnambiente. Die großzügige Terrasse mit Südwest-Ausrichtung bietet viele Sonnenstunden im Freien und einen entspannten Ausblick auf die umliegende Grünfläche. Der dazugehörige Kellerraum befindet sich auf gleicher Ebene wie die Wohnung und ein zusätzlicher Gemeinschaftsraum bietet die Möglichkeit Fahrräder sicher unterzubringen.
Der Grundriss überzeugt durch eine funktionale Anordnung der insgesamt fünf Zimmer. Das große Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und lädt zu geselligen Stunden im Kreise von Familie und Freunden ein. Durch große Fensterfronten wird der Raum mit Tageslicht durchflutet und eröffnet einen herrlichen Ausblick auf die Rehwiese. Die Wohnung wird ohne Einbauküche übergeben. Die Immobilie wurde zu großen Teilen renoviert und ist sofort bezugsfähig.
Ein ruhiges Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lassen, sowie ein zusätzliches Zimmer, das beispielsweise als Hobbyraum dienen kann, bieten vielfältige Möglichkeiten zur Lebensgestaltung. Das modern gestaltete Badezimmer mit modernen Armaturen und zeitlosen Fliesen rundet das Raumangebot ab.
Die Wohnung wird über eine zentrale Ölheizung beheizt, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die gesamte Haustechnik befindet sich auf aktuellem Stand, sodass keine weiteren Investitionen erforderlich sind.
Weitere Pluspunkte der Immobilie sind die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das regionale Straßennetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage insbesondere für Familien sehr attraktiv macht.
Zusammengefasst bietet diese teilweise renovierte Wohnung mit gehobener Ausstattungsqualität, schönem Parkett, Terrasse nach Südwesten und großzügigem Wohn-Esszimmer ein komfortables Zuhause in direkter Nähe zur Natur und mit sämtlichen Vorzügen des städtischen Lebens. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

Ausstattung und Details

Die Wohnung verfügt über einen Eingangsbereich und einen breiten Flur mit Parkettboden. Vier Zimmer sowie das Wohn- und Esszimmer sind ebenfalls mit Parkett ausgestattet, letzteres zusätzlich mit einer großen Fensterfront.
Hochwertige Fenster mit 3-fach Verglasung wurden in der gesamten Wohnung verbaut. Das Badezimmer ist mit weißen Fliesen, einer Dusche(bodeneben) und einem WC ausgestattet, das Gäste-WC, ebenfalls mit weißen Fliesen und Belüftung. Die Küche verfügt über eine Durchreiche und verfügt über einen Dunstabzug der nach außen abgeführt wird. Eine Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss ergänzt die Ausstattung.
Eine große Terrasse bietet einen uneingeschränkten Blick auf das Grundstück der WEG und die Rehwiese.
Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum sowie ein PKW Stellplatz.
Die Wohnung weist laut Teilungserklärung eine Wohnfläche von 146,44 m² auf. In Teilbereichen, insbesondere in den Fluren, sind abgehängte Decken eingebaut, die derzeit eine Höhe von ca. 2,20 m aufweisen. Über den Abhängungen ist jedoch eine deutlich höhere Raumhöhe vorhanden, sodass diese Flächen den Voraussetzungen der Wohnflächenverordnung entsprechen und zur Wohnfläche zählen.

Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

Alles zum Standort

Wohnlage
Die Wohnung liegt in Nikolassee direkt an der Rehwiese, einer der grünsten und ruhigsten Lagen des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Villenstraßen, alten Bäumen und der weiten Rehwiese, die sich als Grünzug bis zum Nikolassee öffnet – ideal für Spaziergänge direkt vor der Haustür. Das Quartier gilt seit jeher als hochwertige Wohnlage im Berliner Südwesten mit hohem Erholungswert.

ÖPNV & Anbindung
Fußläufig erreicht man die S-Bahn-Station Nikolassee (S1, S7) in rund 10–15 Minuten – von hier bestehen direkte Verbindungen in die City (u. a. Potsdamer Platz/Friedrichstraße) sowie Richtung Potsdam. Buslinien 112 und 118 (u. a. Haltestelle Waldhaus-Klinik) binden die Wohnlage zusätzlich an, nachts ergänzt durch N18; saisonal fährt die 218 Richtung Pfaueninsel/Wannsee. Praktisch für den Sommer: die Linie 312 pendelt zwischen S Nikolassee und Strandbad Wannsee.

Mobil mit dem Auto
Schnelle Wege bietet die A115 (AVUS) über die Anschlussstelle Spanische Allee; innerstädtisch verläuft die B1 (Potsdamer Chaussee) als wichtige Verkehrsachse in Richtung City und Potsdam.
Eine E-Ladestation befindet sich in 500 m Entfernung zur Wohnung, sodass das E-Auto jederzeit geladen werden kann.

Naherholung
Die Lage ist ein Paradies für Aktive und Ruhesuchende: Schlachtensee und Krumme Lanke (Joggen, Baden, Rundwege) erreicht man in wenigen Fahrradminuten; das historische Strandbad Wannsee liegt ebenfalls ganz nah und ist per Bus oder zu Fuß durch den Wald bequem erreichbar. Der Grunewald mit ausgedehnten Forstwegen beginnt praktisch vor der Tür.

Fazit: die Wohnung verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und einem außergewöhnlichen Freizeit- und Naturangebot. Restaurants, Cafés und kleine Geschäfte befinden sich in fußläufiger Entfernung– eine Lage, die alltagstaugliche Wege und schnelle Erholung elegant vereint.

Objektnummer: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

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: 25213022N - 14129 Berlin – Nikolassee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com