Berlin – Nikolassee

Freistehendes Einfamilienhaus im Herzen von Schlachtensee

Objektnummer: 25213032



KAUFPREIS: 2.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 717 m²

Objektnummer: 25213032 - 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: 25213032 - 14129 Berlin – Nikolassee

Auf einen Blick

Objektnummer	25213032
Wohnfläche	ca. 241 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	2.150.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25213032 - 14129 Berlin – Nikolassee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	84.65 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.10.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25213032 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 25213032 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 25213032 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

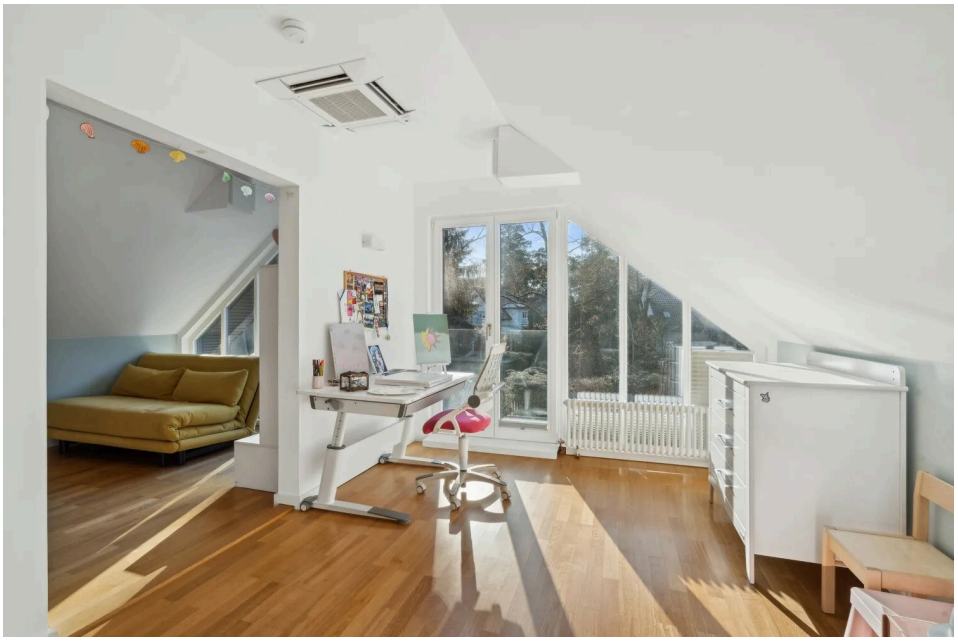




Objektnummer: 25213032 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 25213032 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 25213032 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

Capital
MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top-Makler Berlin
★ ★ ★ ★ ★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler
HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 25213032 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 25213032 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25213032 - 14129 Berlin – Nikolassee

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 241 m² sowie ein weitläufiges Grundstück von rund 717 m². Die Immobilie wurde 2021 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, hochwertig ausgestatteten Zustand.

Bereits der einladende Eingangsbereich vermittelt einen ersten Eindruck von der Großzügigkeit des Hauses und führt Sie in die verschiedenen Wohnbereiche. Der lichtdurchflutete Wohnraum bildet das Herzstück des Hauses: Bodentiefe Fenster öffnen den Blick in den gepflegten Garten und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen und Außen – ideal, um den Blick ins Grüne zu jeder Jahreszeit zu genießen.

Insgesamt sechs Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und passen sich flexibel den Bedürfnissen von Familien, Paaren oder anspruchsvollen Einzelpersonen an. Zwei moderne Badezimmer mit hochwertigen Armaturen ermöglichen komfortable Abläufe im Alltag. Für ein angenehmes Wohnklima sorgen sowohl eine energieeffiziente Zentralheizung als auch eine integrierte Klimaanlage, die besonders in den Sommermonaten für Wohlbefinden sorgt.

Ein besonderes Highlight stellt der attraktiv ausgebaute Souterrainbereich dar. Hier erwarten Sie ein Sportraum, eine Sauna sowie ein großzügiges Gästezimmer – perfekt für sportliche Aktivitäten, entspannte Wellness-Momente oder den komfortablen Aufenthalt von Gästen.

Auch das Dachgeschoss überzeugt durch flexible Gestaltungsmöglichkeiten: Eine integrierte Küchennische eröffnet die Option, diesen Bereich als separaten Arbeits- oder Wohnraum, Studio, Homeoffice oder Hobbybereich zu nutzen.
Dazu zwei weitere Zimmer und ein helles Badezimmer.

Komfortabel ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Doppelgarage, die nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sondern auch über eine Wallbox zur bequemen Ladung von Elektrofahrzeugen verfügt. Weitere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Gartengeräte sind ebenfalls vorhanden.

Das nach Süden ausgerichtete Grundstück ist sehr gepflegt und sonnig.

Die Kombination aus einer großzügigen Wohn- und Außenfläche, moderner Haustechnik, einem durchdachten Grundriss und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Einfamilienhaus zu einem attraktiven Zuhause im gehobenen Segment. Der sehr gepflegte Zustand spiegelt die kontinuierlichen Investitionen und die

besondere Wertschätzung der Eigentümer wider.

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 25213032 - 14129 Berlin – Nikolassee

Ausstattung und Details

- Rolläden
- Klimaanlage
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Parkettfußböden
- Nutzung als 2-Familienhaus möglich
- 2 Einbauküchen
- Sauna
- Sanierung 2021
- Südterrasse
- Bewässerungsanlage im Garten
- Doppelgarage mit Wallbox

Objektnummer: 25213032 - 14129 Berlin – Nikolassee

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich im begehrten Berliner Ortsteil Nikolassee. Die Umgebung zählt zu den traditionsreichsten und grünsten Wohnlagen des Berliner Südwestens und bietet eine hohe Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zu weitläufigen Wald- und Wasserflächen.

Umfeld und Wohnlage

Das Haus liegt in einem gepflegten, familienfreundlichen Wohngebiet, das durch historische Villen, großzügige Grundstücke und eine ruhige Nachbarschaft geprägt ist. Der nahegelegene Grunewald, der Schlachtensee und der Wannsee bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung in der Natur.

Infrastruktur

Die alltägliche Nahversorgung ist ausgezeichnet. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte befinden sich in Nikolassee, Zehlendorf-Mitte und rund um den Schlachtensee. Auch eine Vielzahl an Restaurants und Cafés ist schnell erreichbar. Ärztinnen und Ärzte, Banken und diverse Dienstleistungsangebote liegen ebenfalls in der nahen Umgebung. Besonders beliebt ist die Breisgauer Str. mit ihren individuellen Geschäften und Restaurants.

Verkehrsanbindung

Die Adresse verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die S-Bahn-Station Schlachtensee (S1) ist bequem erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Zehlendorf, Steglitz, Schöneberg und weiter bis in die Berliner Innenstadt. Der Autobahnanschluss Zehlendorf (A115/Avus) liegt nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die City-West sowie in Richtung Potsdam und das Berliner Umland. Buslinien ergänzen das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs. Damit ist der Standort ideal für Berufspendler und alle, die kurze Wege schätzen.

Schulen und Bildungseinrichtungen

Der Berliner Südwesten gilt als einer der attraktivsten Bildungsstandorte der Stadt. In der Umgebung befinden sich die Nikolassee-Grundschule, die Tews-Grundschule, das Werner-von Siemens-Gymnasium und das Dreilinden-Gymnasium. Darüber hinaus stehen mehrere private und internationale Einrichtungen, wie die Berlin Brandenburg International School (BBIS) in Kleinmachnow, zur Verfügung. Verschiedene Kitas und Hortangebote sind ebenfalls gut erreichbar.

Fazit

Die Lage bietet eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, sehr guter Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung – eine der begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten.

Objektnummer: 25213032 - 14129 Berlin – Nikolassee

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.10.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 84.65 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25213032 - 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