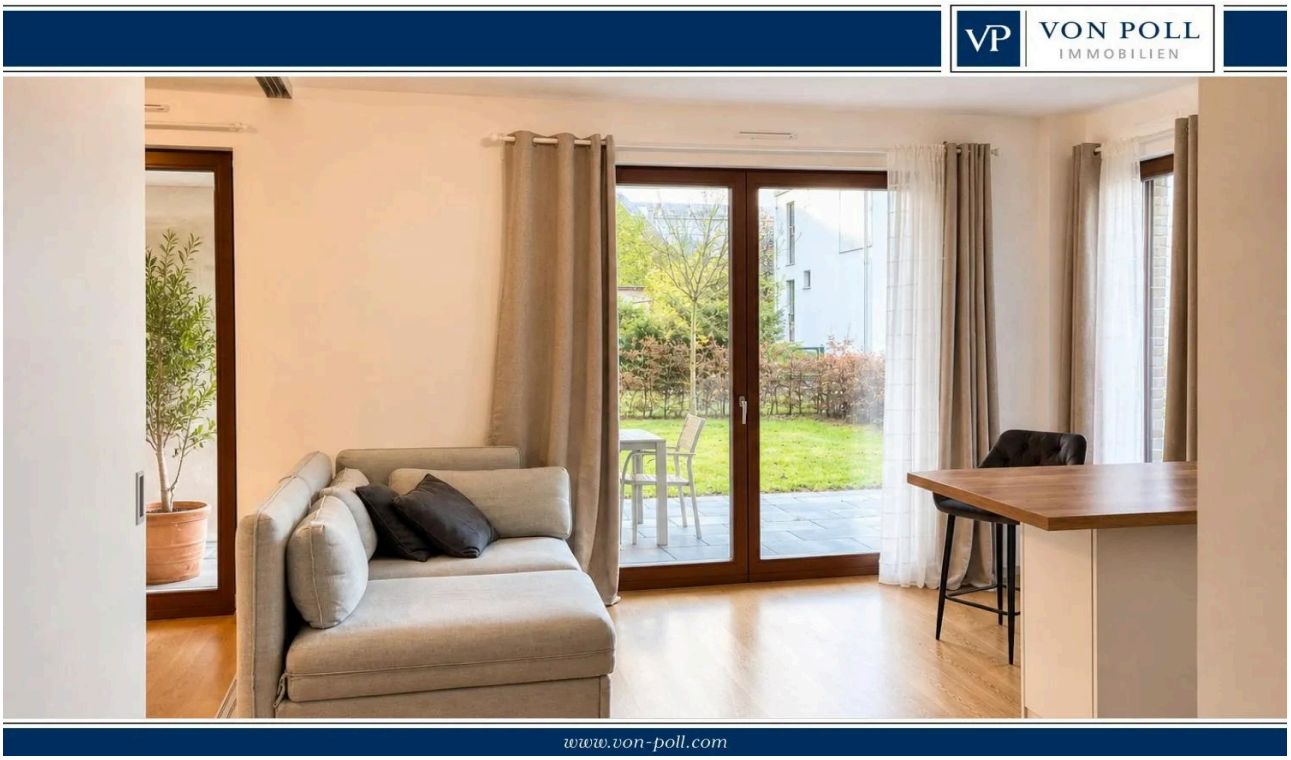
Berlin – Nikolassee

Hochwertige 2 Zimmer Gartenwohnung in Zehlendorf Nikolassee - Vermietet

Objektnummer: 26213009



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Auf einen Blick

Objektnummer	26213009
Wohnfläche	ca. 58 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	85 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.03.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

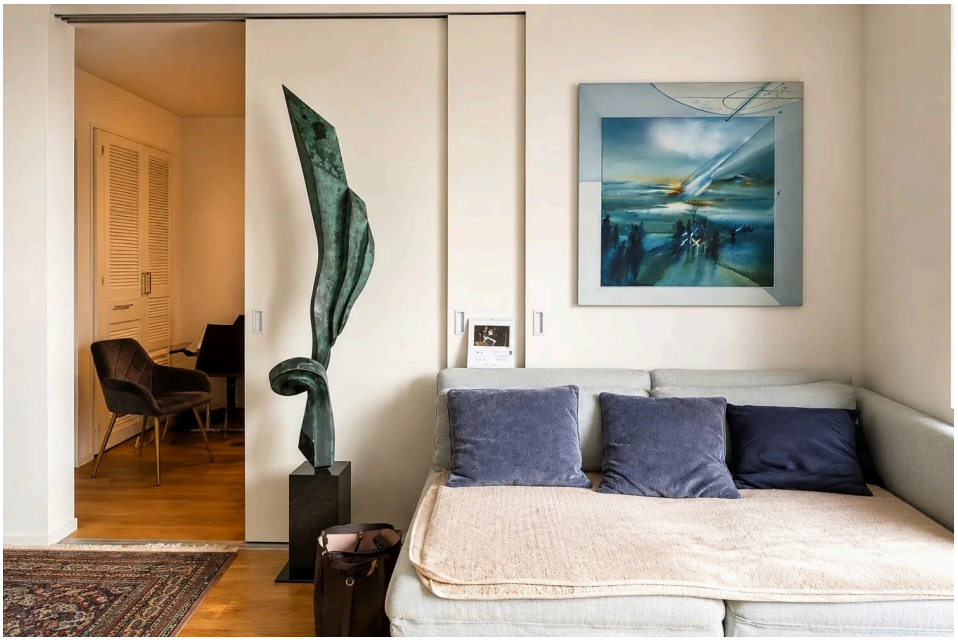
Die Immobilie

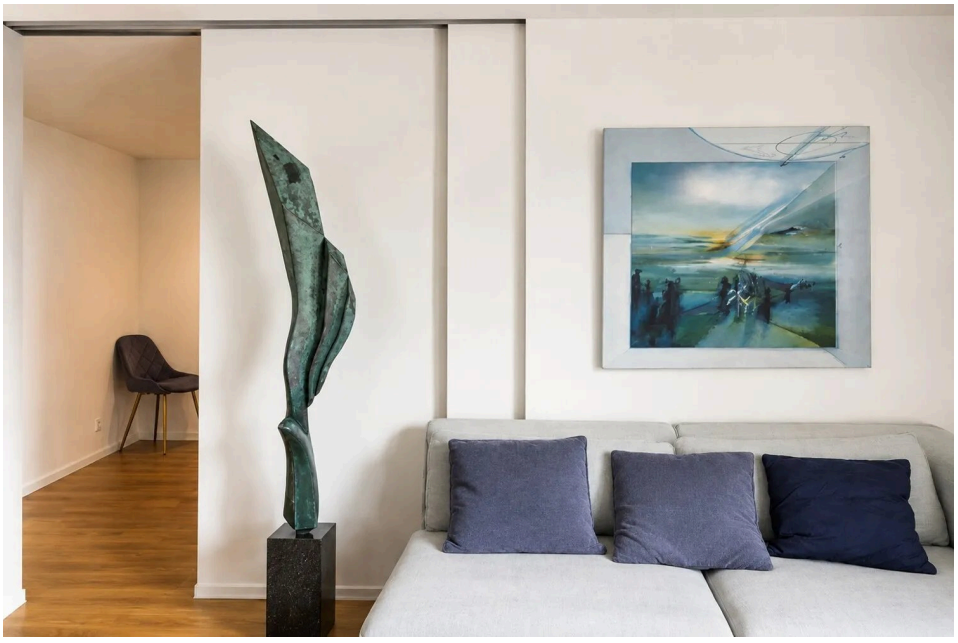




Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

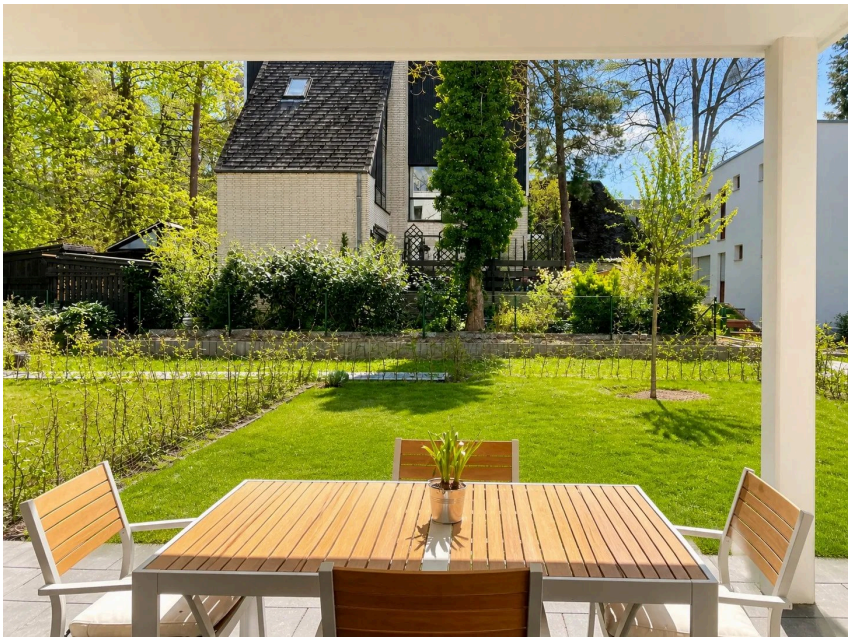




Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

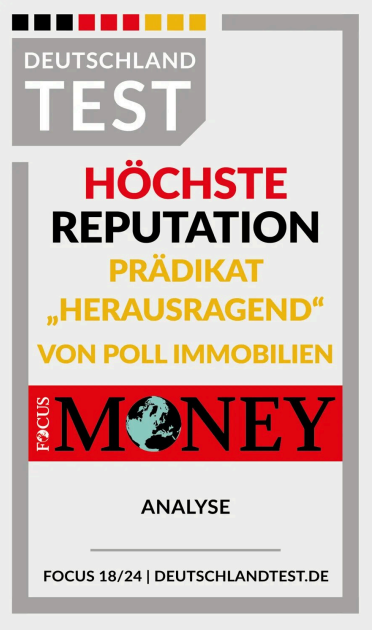
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Gartenwohnung befindet sich in einer hochwertigen, modernen Wohnanlage aus dem Baujahr 2021 und überzeugt durch ihre klare Architektur, zeitgemäße Ausstattung sowie eine durchdachte und flexible Raumgestaltung.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich gelangen.
Dieser bildet das Herzstück der ca. 58m² großen Wohnung und besticht durch seine offene Gestaltung sowie den direkten Zugang zur ca. 15m² großen Terrasse.
Die angrenzende, offen integrierte Küche ist mit einem eleganten Counter ausgestattet, der sowohl funktional als auch kommunikativ den Wohnbereich ergänzt.
Von der Terrasse aus eröffnet sich der Zugang zum privaten großen Gartenanteil mit ca. 97m², der ein hohes Maß an Lebensqualität bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Der Schlafbereich wurde intelligent und platzsparend durch eine mobile Trennwand vom Wohnraum separiert. Diese flexible Lösung schafft eine moderne Loft-Atmosphäre und lässt sich bei Bedarf jederzeit wieder in die ursprüngliche Raumaufteilung mit fester Wand und separater Tür zurückführen.
Im Schlafzimmer befindet sich zudem ein hochwertiger, maßgefertigter Einbauschrank, der optimalen Stauraum bietet und sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt.

Die moderne Einbauküche verfügt über sämtliche elektrische Großgeräte namhafter Hersteller und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität.
Ergänzt wird die Ausstattung durch eine installierte Waschmaschine.

Abgerundet wird dieses Angebot durch ein klassisches Kellerabteil sowie einen zusätzlich großzügigen, separaten Kellerraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz kann ebenfalls zur Wohnung erworben werden und sorgt für bequemes und sicheres Parken.

Insgesamt handelt es sich um eine moderne, gepflegte Immobilie mit durchdachtem Wohnkonzept, die sowohl zukünftige Eigennutzer als auch Investoren anspricht.

Die Wohnung ist derzeit an einen sympathischen, älteren Herrn zu einer monatlichen Netto-Kaltmiete von ca. 1300,00€ vermietet, was sie auch für Kapitalanleger zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht.

Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Ausstattung und Details

Wohnbereich / Wohnzimmer
Heller, offen gestalteter Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Hochwertiger Holzboden (Eichenoptik) sorgt für eine warme, natürliche Atmosphäre. Große, bodentiefe Fenster- und Türelemente lassen viel Tageslicht einfallen und schaffen eine fließende Verbindung zum Außenbereich. Dezente Vorhanglösungen und moderne Deckenspots unterstreichen den zeitlosen, gehobenen Wohnstandard. Glatt verputzte, weiß gestrichene Wände bieten eine klare, hochwertige Basis für individuelle Einrichtung.
Wohn-/Essbereich mit offener Küche
Offenes Raumkonzept mit nahtlosem Übergang zwischen Wohnen, Essen und Kochen. Einbauküche in modernem, weißem Design mit hochwertigen Fronten und Arbeitsplatte in Holzoptik. Ausgestattet mit integrierten Elektrogeräten (Backofen, Kochfeld, Dunstabzug), funktionalen Stauraumlösungen und klarer Linienführung. Parkettboden durchgehend verlegt, was den großzügigen Raumeindruck verstärkt. Große Fensterflächen mit Blick ins Grüne sorgen für helle, freundliche Lichtverhältnisse.
Badezimmer
Modern ausgestattetes Bad mit großformatigen Wand- und Bodenfliesen in zeitloser Farbgebung. Bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung und hochwertigen Armaturen. Wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten. Handtuchheizkörper in Weiß sowie praktische Ablageflächen und dezente Dekorelemente. Fenster für natürliche Belichtung und Belüftung. Insgesamt klare, hochwertige Ausführung mit pflegeleichten Materialien.
Eingangsbereich / Flur
Großzügiger Eingangsbereich mit durchgehendem Echtholzparkett und klarer, funktionaler Raumstruktur. Integrierte Einbauschränke bieten praktischen Stauraum. Moderne Deckenleuchten sorgen für angenehme Ausleuchtung. Weiße Türen und Zargen im zeitlosen Design unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck.
Schlaf-/Ankleidezimmer
Ruhiger, gut geschnittener Raum mit hochwertigem Parkettboden und neutralen Wandflächen. Ein passender Einbauschrank mit Lamellenfronten bietet großzügigen Stauraum. Spiegel und durchdachte Elektroanschlüsse ergänzen die funktionale Ausstattung. Helle, freundliche Atmosphäre durch klare Farbgestaltung.
Weitere Wohnfläche / Durchgangsbereich
Offene Raumlösung mit Schiebetürelementen für flexible Nutzung. Hochwertige Einbaumöbel und integrierte Beleuchtungselemente setzen dezente Akzente.
Terrasse und Garten
Überdachte Terrasse mit hochwertigem Bodenbelag und direktem Zugang zum Garten. Gepflegte Grünfläche mit klarer Struktur und Blick ins gewachsene Umfeld. Großzügige Fenster- und Türanlagen verbinden Innen- und Außenbereich optimal. Ideale Ausrichtung für helle Lichtverhältnisse und angenehme Aufenthaltsqualität.

Objektnummer: 26213009 - 14129 Berlin – Nikolassee

Alles zum Standort

Lage und Umfeld:

Die Liegenschaft befindet sich in Berlin-Nikolassee, einer der gefragtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten. Der Ortsteil wurde als Villenkolonie gegründet und hat seinen repräsentativen, ruhigen und grünen Charakter bis heute bewahrt. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, gewachsenen Nachbarschaften und einer hohen Freizeit- und Erholungsqualität.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den weitläufigen Wald- und Seenlandschaften des Südwestens: Der Grunewald als größtes Waldgebiet im Westen Berlins sowie der Schlachtensee mit frei zugänglichen Uferbereichen und hohem Freizeitwert unterstreichen die besondere Wohnqualität dieser Adresse.

Verkehrsanbindungen
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für diese Wohnlage sehr gut. Über den nahegelegenen S-Bahnhof Nikolassee bestehen Anschlüsse an die Linien S1 und S7. Damit sind sowohl die Berliner Citylagen als auch Potsdam komfortabel erreichbar.

Auch das Busnetz ist im Umfeld präsent: Am S Nikolassee verkehren unter anderem die Linien 112, 312 und N18; an der Haltestelle Ritterfelddamm/Potsdamer Chaussee besteht zusätzlich Anschluss an die Buslinie 638. Ergänzend verbindet der ExpressBus X10 den Südwesten mit dem Bereich Zoologischer Garten sowie Teltow.

Für den Individualverkehr ist die Lage ebenfalls attraktiv. Die A115 / AVUS stellt die schnelle Verbindung in Richtung Berliner City-West sowie über die A100 in das überregionale Autobahnnetz her. Die A115 ist Teil der Verbindung zwischen Berliner Stadtring und Berliner Ring.

Die Lage der Wohnung verbindet auf überzeugende Weise ruhiges, hochwertiges Wohnen im grünen Berliner Südwesten mit einer sehr guten Erreichbarkeit. Die Kombination aus gewachsener Villenlage, unmittelbarer Nähe zu Wald- und Seenlandschaften sowie guter S-Bahn-, Bus- und Straßenanbindung macht Potsdamer Chaussee 74 zu einem ebenso repräsentativen wie alltagstauglichen Wohnstandort.

Objektnummer: 26213009 - 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: 26213009 - 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