Berlin – Nikolassee

Historische Landhausvilla von 1911 auf parkähnlichem Südgrundstück in bester Lage

Objektnummer: 26213016



KAUFPREIS: 2.800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 355 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1558 m²

Objektnummer: 26213016 - 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: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Auf einen Blick

Objektnummer	26213016
Wohnfläche	ca. 355 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1911

Kaufpreis	2.800.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 151 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	298.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen des Berliner Südwestens präsentiert sich diese eindrucksvolle Landhausvilla aus dem Jahr 1911 auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.558 m².

Die repräsentative Architektur mit ihrem markanten Wintergartenerker, den klassischen Säulen und den harmonischen Proportionen spiegelt die Baukunst der frühen Berliner Villenkolonien eindrucksvoll wider und verleiht dem Haus eine zeitlose Eleganz, die in dieser Form nur noch selten anzutreffen ist.

Ursprünglich wurde die Villa als großzügiges Familiendomizil konzipiert und über viele Jahrzehnte als klassische Berliner Familienvilla genutzt. Im Laufe ihrer Geschichte erfolgte die separate Nutzung dreier eigenständiger Wohneinheiten sowie eine weitere Einheit im Souterrain.

Die ursprüngliche Struktur des Hauses ist jedoch bis heute in bemerkenswerter Weise erhalten geblieben. Großzügige Raumfolgen, das zentrale Treppenhaus sowie zahlreiche historische Details lassen die ursprüngliche Konzeption als repräsentative Familienvilla weiterhin deutlich erkennen. Die bestehende Aufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Mehrgenerationenkonzepte, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die teilweise Vermietung einzelner Bereiche. Gleichzeitig bietet die Immobilie die seltene Möglichkeit, die einzelnen Einheiten mit vergleichsweise überschaubarem Aufwand wieder zu einer großzügigen Einfamilienvilla zusammenzuführen und das Anwesen in seine ursprüngliche Bestimmung zurückzuführen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 355 m² sowie zusätzlichen ca. 151 m² Nutzfläche vereint die Immobilie historische Architektur, außergewöhnliche Großzügigkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer Form, wie sie heute nur noch selten am Markt anzutreffen ist.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die großzügige Eingangsdiele mit ihrem zentralen Treppenhaus die besondere Großzügigkeit und den repräsentativen Charakter des Anwesens.

Herzstück des Hauses bildet die Beletage. Von der Diele erschließen sich die einzelnen Wohnbereiche in klassischer Raumfolge. Das großzügige Wohnzimmer öffnet sich zum lichtdurchfluteten Wintergarten und führt weiter in das historische Musik- beziehungsweise Klavierzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Südgarten.

Das Esszimmer bildet den gesellschaftlichen Mittelpunkt dieser Ebene und bietet einen wunderbaren Blick in das parkähnliche Grundstück. Zahlreiche historische Details wie originale Schiebetüranlagen, Wandvertäfelungen, großzügige Fensterflächen und klassische Raumproportionen sind bis heute erhalten geblieben und verleihen dem Haus seine besondere Atmosphäre.

Ergänzt wird diese Ebene durch die Küche, ein modernisiertes Badezimmer sowie einen privaten Schlafbereich.

Das Obergeschoss verfügt über einen großzügigen Wohnbereich mit Zugang zu einer rund 40 m² großen, nach Süden ausgerichteten Terrasse mit herrlichem Blick über den eigenen Garten und den alten Baumbestand des Grundstücks. Eine großzügige Wohnküche mit angrenzendem Vorratsraum, ein weiteres modernisiertes Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein Schlafzimmer vervollständigen diese Ebene.

Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit noch vermietet. Ein bereits geschlossener Aufhebungsvertrag sieht die Rückgabe der Einheit im Jahr 2027 vor und eröffnet damit die Möglichkeit, die Immobilie perspektivisch wieder als großzügiges Einfamilienhaus zu nutzen.

Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um einen Wohnbereich mit Küchenzeile, ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad und eignet sich hervorragend als Gäste-, Au-pair- oder Jugendbereich.

Im Souterrain befinden sich der Heizungsraum, ein Büro, Wasch- und Lagerräumen sowie der direkte Zugang zur großzügigen Garage. Die Flächen eröffnen interessante Nutzungsperspektiven.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Bäder im Erd- und Obergeschoss wurden bereits modernisiert, die Gaszentralheizung wurde in jüngerer Zeit erneuert. Die wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgten Anfang der 2000er Jahre, sodass sich dem neuen Eigentümer die Möglichkeit bietet, die historische Substanz behutsam mit zeitgemäßen Wohnansprüchen zu verbinden.

Das parkähnliche, nach Süden ausgerichtete Grundstück mit seinem alten Baumbestand schafft eine außergewöhnliche Privatsphäre und unterstreicht den besonderen Charakter dieses Anwesens. Die großzügigen Terrassenflächen, die klassischen Sichtachsen und die beeindruckende Grundstücksgröße vermitteln ein Wohngefühl, das selbst in Nikolassee nur selten anzutreffen ist.

Eine Immobilie für Liebhaber klassischer Berliner Villenarchitektur, die historische Substanz, Großzügigkeit und eine der besten Wohnlagen Berlins zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Ausstattung und Details

Ausstattungsmerkmale
Baujahr 1911
ca. 355 m² Wohnfläche
ca. 151 m² Nutzfläche
ca. 1.558 m² Grundstücksfläche
Ursprünglich als Familienvilla konzipiert
Rückführung zur großzügigen Einfamilienvilla grundsätzlich gut möglich
Südgrundstück mit parkähnlichem Garten
Repräsentative Architektur mit Wintergartenerker und Säulenfassade
Zahlreiche erhaltene historische Stilelemente
Originale Schiebetüranlagen und Holzvertäfelungen
Großzügige Raumhöhen und klassische Raumfolgen
Wintergarten mit Gartenbezug
Große Sonnenterrasse im Obergeschoss
Weitere Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
Modernisierte Bäder im Erd- und Obergeschoss
Erneuerte Gaszentralheizung
Großzügige Garage mit direktem Zugang zum Souterrain
Aufhebungsvertrag für die vermietete Obergeschosseinheit bereits geschlossen
Perspektivische Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus möglich

Objektnummer: 26213016 - 14129 Berlin – Nikolassee

Alles zum Standort

Diese schöne Landhausvilla liegt in einer beliebten, von Bäumen gesäumten, repräsentativen Wohnstraße im gemütlichen Zentrum von Nikolassee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende. Verschiedene kleine und größere Geschäfte, Restaurants, Cafés und der kleine Marktplatz befinden sich fußläufig "direkt um die Ecke". Auch der S-Bahnhof Schlachtensee (S1) ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.
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 nahe gelegene Grunewald und die Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee - nur ein paar 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 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: Ein modernes Ärztehaus mit Praxen diverser Fachrichtungen sowie mehrere Physiotherapie-Praxen befinden sich etwa 700 m entfernt.
Das renommierte St. Hubertus-Krankenhaus finden Sie in fußläufiger Nähe.

Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Der Flughafen Berlin-Brandenburg erreichen Sie mit dem Auto nach etwa 40 Minuten.

Objektnummer: 26213016 - 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: 26213016 - 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