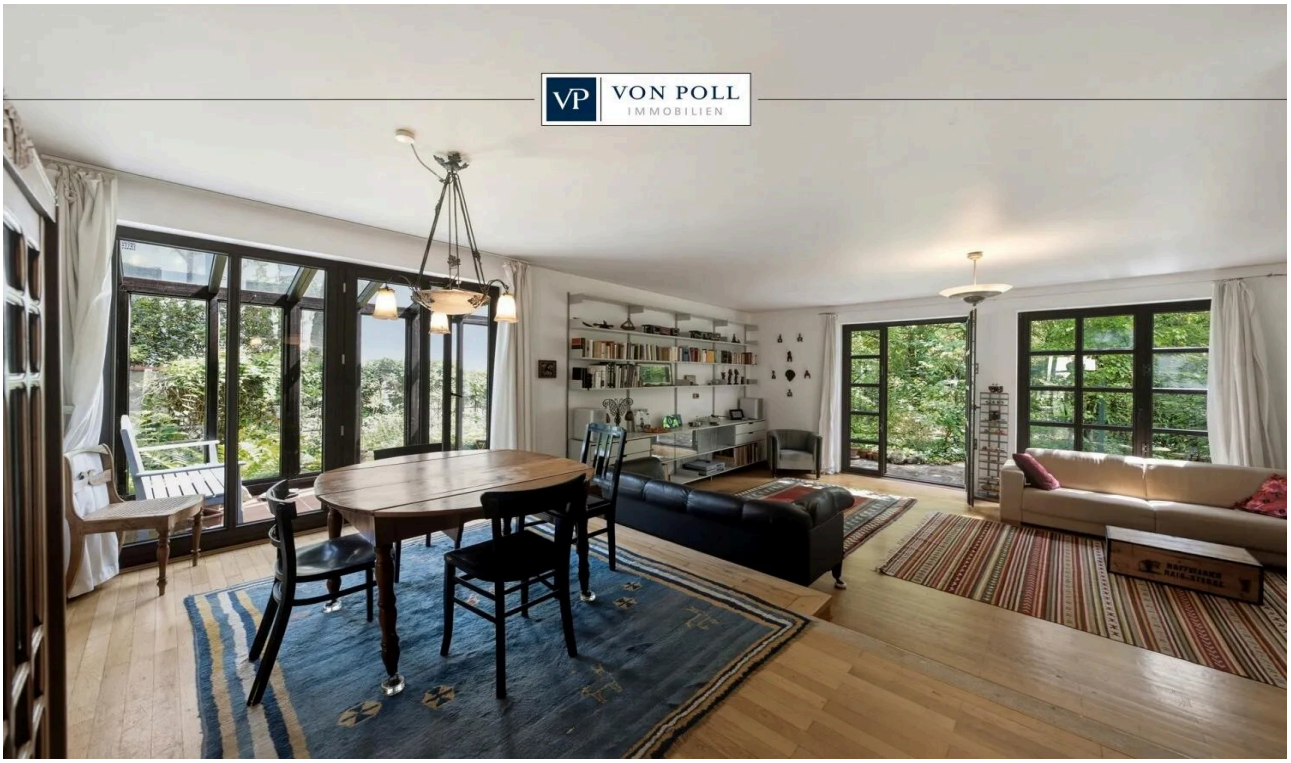
Berlin – Nikolassee

Reihenendhaus in Nikolassee mit bis zu 6 Zimmern und ca. 200m² Wohn-Nutzfläche

Objektnummer: 26213017



KAUFPREIS: 829.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123.45 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 445 m^2

Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

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

Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Auf einen Blick

Objektnummer	26213017
Wohnfläche	ca. 123.45 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	829.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 76 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	185.85 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

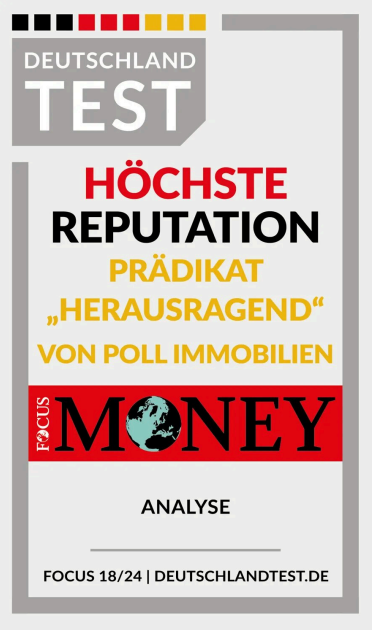
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

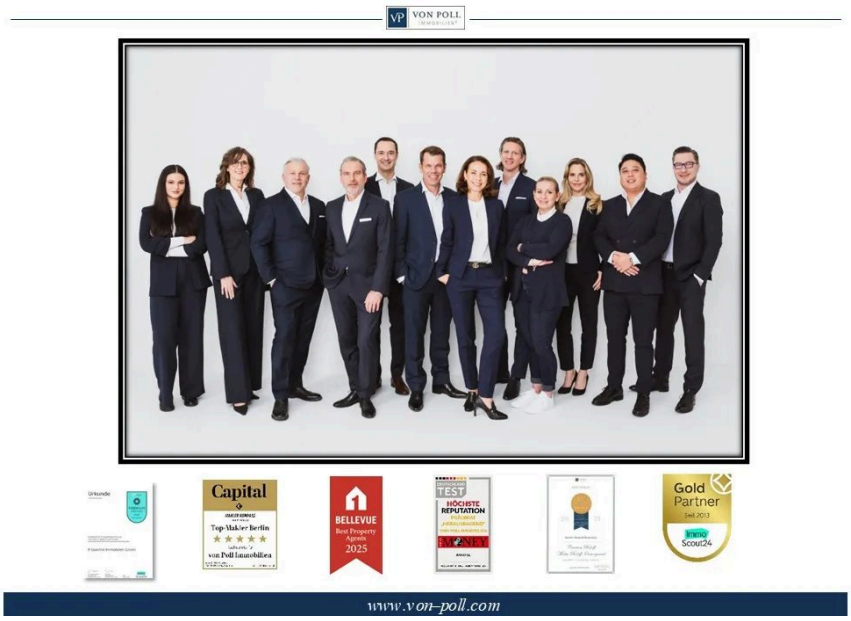
Die Immobilie





Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie



Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Ein erster Eindruck

Das angebotene Reihenendhaus überzeugt durch seinen nahezu freistehenden Charakter und vermittelt in weiten Teilen das Wohngefühl eines klassischen Einfamilienhauses. Es ist mit seien ca.123m² Wohn- sowie zusätzlichen ca. 76m² Nutzfläche Teil einer gepflegten Wohnanlage mit lediglich vier Einheiten und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Das Haus verfügt über ein Erd- und Obergeschoss, einen vollunterkellerten Bereich sowie einen ausgebauten Spitzboden. In Summe stehen somit bis zu 6 Zimmer und zwei zusätzliche nutzbare Räume zur Verfügung.

Großzügige Wohn- und Nutzflächen, der seitlich und rückwärtig anschließende Garten, eine Terrasse über die gesamte Hausbreite und ein Wintergarten schaffen ein vielseitiges Zuhause für Familien, Paare mit hohem Platzbedarf oder anspruchsvolle Homeoffice-Konzepte.

Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Von der Diele gelangt man in den Wohn- und Essbereich, der sich über die Gartenseite erstreckt. Die offene Treppe und der Split-Level-Versprung gliedern den Raum, ohne seine Großzügigkeit zu beeinträchtigen. Die breite Terrasse und der angrenzende Wintergarten erweitern den Wohnbereich in Richtung Garten. Ergänzt wird diese Etage durch ein Gäste-WC im Eingangsbereich.

Im Obergeschoss befinden sich drei sehr gut nutzbare Zimmer, welche von einem zentralen Flur aus abgehen. Die Aufteilung eignet sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Kombination aus Schlafen und Homeoffice.
Das zentrale Badezimmer ist mit Badewanne, separater Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Die Boden- und Wandflächen sind gefliest.

Der ausgebaute Spitzboden bietet einen zusätzlichen, wohnlich nutzbaren Raum sowie ein eigenes Duschbad mit WC und Waschbecken. Die Dachschrägen und die markanten Giebelfenster schaffen eine herrliche individuelle Atmosphäre.

Im Untergeschoss stehen darüber hinaus drei der Einheit zugeordnete Räume zur Verfügung. Ein Raum ist beheizbar und wohnlich ausgebaut. Ergänzend besteht ein Zugang über die Tiefgarage. Die Kellerräume eignen sich als Hobby-, Arbeits-, Lager- oder Hauswirtschaftsbereiche.

Die der Einheit zugeordneten Sondernutzungsflächen erstrecken sich insbesondere nördlich und östlich des Hauses. Rasenflächen, Hecken, Stauden und kleinerer Baumbestand schaffen einen privaten, grünen Rahmen.

Eine Gartenfläche mit Holz-Gartengerätehaus und ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab. Die Dachfläche der Tiefgarage wird faktisch als Gartenfläche mitgenutzt, wodurch ein weitgehend zusammenhängender Außenbereich entsteht.

Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Ausstattung und Details

Die Wohnung liegt in einem Reihenendhaus mit Vollunterkellerung, Erd-, Obergeschoss und ausgebautem Spitzboden. Das Objekt wurde in der Rechtsform des WEG errichtet. Diese besteht aus vier Miteigentümern. Der Wohnung sind Sondernutzungsrechte am Grundstück zugewiesen. Zum Sondereigentum gehört der Stellplatz mit der Nr. 4 in der Garage. Die Wohnung liegt an einer Nebenwohnstraße.
Reihenendhaus mit drei belichteten Fassadenseiten
Ca. 123,43 m² Wohnfläche laut Teilungserklärung
Zusätzlich ca. 76 m² überschlägige Nutzfläche in Keller und Spitzboden
Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Terrasse und Wintergarten
Drei Schlafzimmer und Vollbad im Obergeschoss
Ausgebauter Spitzboden mit zusätzlichem Zimmer und Duschbad
Vollunterkellerung mit mehreren flexibel nutzbaren Räumen
Sondernutzungsrechte an zusammenhängenden Gartenflächen
Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 4
Bezugsfreier Zustand und gute Wohnlage in Nikolassee
Die Wohnanlage wurde als sogenannte Vierfamilienvilla mit vier Reihenhäusern in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet. Die Einheit WE 4 verfügt über einen Miteigentumsanteil von 2.702/10.000. Die Verwaltung erfolgt in Eigenverwaltung durch die Miteigentümer. Nach Einschätzung des Gutachtens dokumentieren die vorliegenden Protokolle einen kooperativen Umgang innerhalb der Gemeinschaft.
Anzahl Einheiten:
4 Wohnungseigentumseinheiten
Verwaltung:
Eigenverwaltung durch die Miteigentümer
Wohngeld:
513,59 € monatlich gemäß Wirtschaftsplan; zzgl. 40,09 € Rücklagenzuführung
Instandhaltungsrücklage:
28.636,06 € zum 31.12.2024 für die Gemeinschaft
Sonderumlagen:
Keine bereits beschlossenen, noch ausstehenden Sonderumlagen bekannt
Tiefgarage:
Instandhaltungskosten tragen gemäß Teilungserklärung die Eigentümer der WE 2, 3 und 4
Rechtlich relevante Besonderheiten:
Sondernutzungsrechte an Gartenflächen und am Spitzboden zugunsten der WE 4
Tiefgaragenstellplatz Nr. 4 steht im Sondereigentum
Derzeitige Nutzung von Stellplatz und Keller Nr. 3 beruht laut Gutachten lediglich auf einer Absprache und ist rechtlich nicht begründet
Tatsächliche Nutzung einzelner Zugangsflächen weicht teilweise von den Teilungsplänen ab

Heizungsraum der WEG befindet sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums der WE 4

Objektnummer: 26213017 - 14109 Berlin – Nikolassee

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des Berliner Südwestens – in der traditionsreichen Villenkolonie Nikolassee. Die Gegend ist geprägt von repräsentativen Einfamilienhäusern, historischen Villen, großzügigen Grundstücken und einem gewachsenen, ausgesprochen gepflegten Wohnumfeld. Ruhige Anliegerstraßen, alter Baumbestand und eine angenehm zurückhaltende Bebauung verleihen der Nachbarschaft ihren exklusiven und zugleich privaten Charakter.

Nikolassee verbindet auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Hauptstadt. Der Ortsteil entstand ursprünglich als Villenkolonie und hat seinen ruhigen, eleganten Charakter bis heute bewahrt. Die unmittelbare Umgebung bietet einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert: Der Nikolassee, der Schlachtensee, die weitläufigen Waldflächen des Grunewalds sowie der Große Wannsee mit seinen Uferbereichen und dem traditionsreichen Strandbad Wannsee liegen in komfortabler Nähe. Spaziergänge, Joggingrunden, Radtouren, Wassersport und ausgedehnte Aufenthalte im Grünen lassen sich hier selbstverständlich in den Alltag integrieren.

Auch die Versorgungssituation ist komfortabel. Rund um den Ortskern von Nikolassee sowie in den angrenzenden Ortsteilen Schlachtensee, Zehlendorf und Wannsee stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, ärztliche Einrichtungen und weitere Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Ein vielfältiges Angebot an Kindertagesstätten, Schulen, Sportvereinen und Freizeiteinrichtungen unterstreicht die hohe Familienfreundlichkeit der Lage.

Die Verkehrsanbindung ist für eine derart ruhige und grüne Wohnlage ausgezeichnet. Der S-Bahnhof Wannsee ist nur etwa 450 Meter entfernt. Von dort bestehen direkte Verbindungen mit den Linien S1 und S7 sowie Anschlüsse an Regional- und Fernverkehr. Auch mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar.

Mit dem Pkw sind sowohl die Berliner Innenstadt als auch Potsdam und das südwestliche Umland gut erreichbar. Über die Potsdamer Chaussee und die nahegelegene Bundesautobahn A115 bestehen schnelle Verbindungen zum Berliner Stadtring, zur City West, zum Messegelände und in Richtung Potsdam. Gleichzeitig liegt dieses Objekt angenehm zurückgezogen vom übergeordneten Straßenverkehr.

Die Lage bietet damit eine seltene Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und Naturverbundenheit auf der einen sowie urbaner Erreichbarkeit und einer sehr guten Infrastruktur auf der anderen Seite. Sie zählt zu jenen besonderen Berliner Wohnlagen,

die langfristige Wohnqualität, Repräsentativität und einen hohen Freizeitwert in außergewöhnlicher Weise miteinander verbinden.

Objektnummer: 26213017 - 14109 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