Berlin – Wannsee

Exklusives Landhaus in Wannsee-Familienidyll mit großem Garten und Seenähe

Objektnummer: 26213018



KAUFPREIS: 2.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 261.18 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1370 m²

Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

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

Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

Auf einen Blick

Objektnummer	26213018
Wohnfläche	ca. 261.18 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	2.495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 155 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

Auf einen Blick: Energiedaten

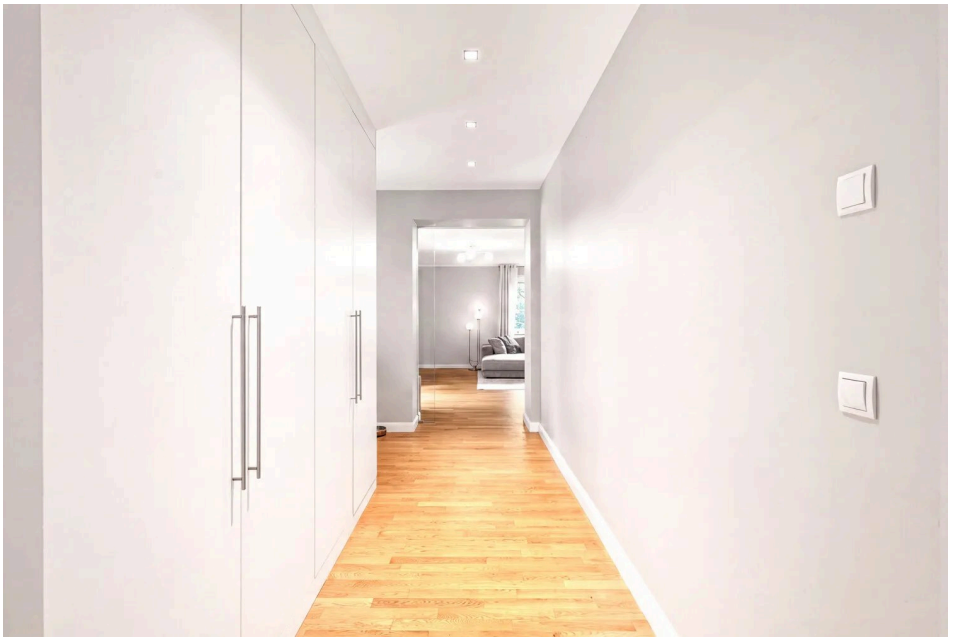
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.02.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	185 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

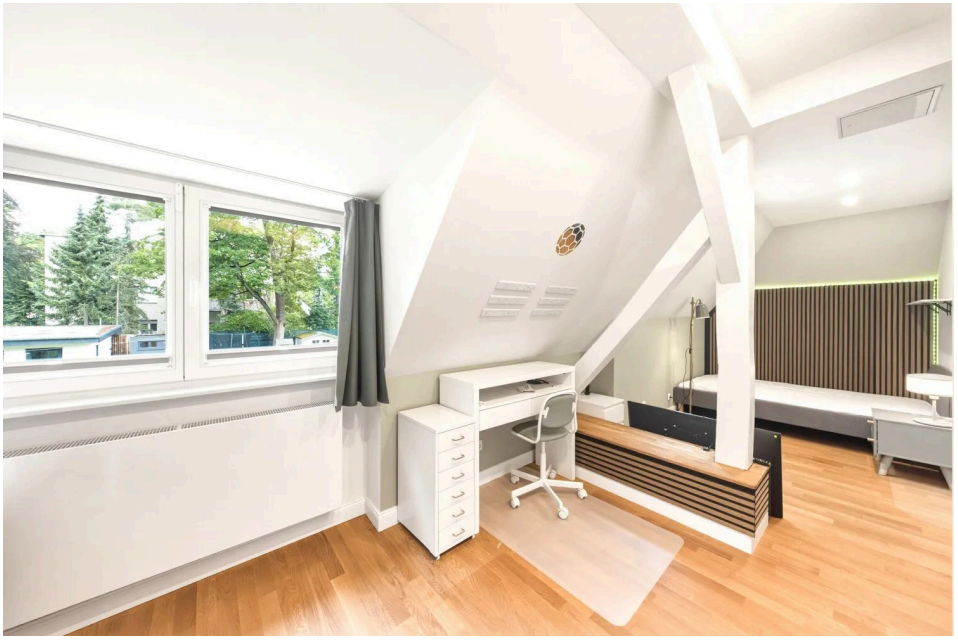
Die Immobilie





Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

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: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins, nur wenige Schritte vom Kleinen Wannsee entfernt, präsentiert sich dieses stilvolle Landhaus auf einem weitläufigen Grundstück von 1.370 m².
Die ruhige, grüne Umgebung, der großzügige Garten und der Zugang zum See verleihen der Immobilie eine besondere Wohnqualität und machen sie zu einem idealen Zuhause für Familien, die viel Platz und ein naturnahes Umfeld schätzen. Der Seezugang steht den Anwohnern der umliegenden Nachbarschaft zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 261 m² auf zwei Ebenen sowie zusätzlichen Nutzflächen bietet das Haus ein ausgesprochen großzügiges Raumangebot. Insgesamt stehen sieben Zimmer, drei Badezimmer sowie ein separates Gäste WC zur Verfügung. Die durchdachte Aufteilung ermöglicht sowohl ein komfortables Familienleben als auch individuelle Rückzugsbereiche, ein Homeoffice oder Gästezimmer.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und schönen Blickachsen in den Garten. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet. Von den Wohnräumen aus öffnen sich verschiedene Zugänge zu den großzügigen Terrassenflächen und in den eingewachsenen Garten, wodurch Innen- und Außenbereich besonders in den Sommermonaten nahezu miteinander verschmelzen.

Auch die weiteren Räume überzeugen durch ihre angenehmen Proportionen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Großzügige Schlafzimmer, drei komfortabel ausgestattete Badezimmer und zusätzliche Räume für Kinder, Gäste oder Arbeiten schaffen ein Wohnkonzept, das sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

Im Untergeschoss stehen weitere Nutzflächen zur Verfügung. Hier befinden sich eine großzügige Ankleide, ein Hauswirtschaftsraum, ein separater Wäscheraum, der Heizungsraum sowie ein Gästezimmer mit kleinem Bad. Damit bietet auch diese Ebene zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten und zugleich reichlich Platz für die praktischen Anforderungen des Alltags.

Eine besondere Ergänzung stellt das separate Gartenhaus dar. Hier befindet sich unter anderem ein Fitnessbereich, der ein privates Training in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus ermöglicht. Darüber hinaus bietet das Gartenhaus zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und schafft einen weiteren eigenständigen Bereich innerhalb des Grundstücks.

Die Villa wurde im Jahr 2019 umfassend modernisiert und verbindet heute den klassischen Charakter eines Wannseer Landhauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Der alte Baumbestand, die weitläufigen Grünflächen und die geschützte Atmosphäre des Grundstücks unterstreichen den besonderen Charme dieser Immobilie.

Ein Zuhause für Menschen, die großzügiges Wohnen, Ruhe und Natur miteinander verbinden möchten und gleichzeitig die besondere Lebensqualität der Wannseer Seenlandschaft zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

Ausstattung und Details

Erdgeschoss:
Eingangsbereich mit einladendem Entrée, Treppenaufgang zum Obergeschoss.
Hochwertiger Parkettfußboden.
Flur mit Parkettfußboden und modernen Einbauschränken.
Großzügiger Wohnbereich mit Parkettfußboden und großen Fensterfronten zum Garten und zur Terrasse.
Separates Esszimmer, durch einen großzügigen Durchgang mit Wohnzimmer und Küche verbunden, mit Ausgang zur Südterrasse.
Geräumige Küche mit hochwertigen Markengeräten.
Separates Gästezimmer mit Parkettfußboden.
Gefliestes Badezimmer mit Badewanne.
Obergeschoss:
Schlafzimmer mit Parkettfußboden und französischem Balkon.
Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und WC.
Drei helle Zimmer mit Parkettfußboden befinden sich ebenfalls im großzügigen Obergeschoss.
Separate Ankleide mit viel Stauraum.
Keller:
Aufwendig gestaltetes Ankleidezimmer mit zahlreichen Einbauschränken.
Gästezimmer mit kleinem Bad und Dusche.
Separater Wäscheraum.
Hauswirtschaftsraum.
Heizungskeller (Ölheizung)
Garten und Außenbereich:
Weitläufiges Gartengrundstück.
Massives separates Gartenhaus mit Büro und vollständig eingerichtetem Fitnessstudio.
Moderne Sauna im Garten.
Zwei großzügige Terrassen am Haus.
Carport für zwei Fahrzeuge.
Privater Seezugang zur gemeinschaftlichen Nutzung der unmittelbaren Nachbarschaft.

Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen Berlins – unmittelbar am Kleinen Wannsee im traditionsreichen Ortsteil Berlin-Wannsee. Die Umgebung wird von repräsentativen Villen, großzügigen Grundstücken, alten Baumalleen und einer einzigartigen Wasserlandschaft geprägt. Hier verbindet sich ein naturnahes Wohngefühl mit höchster Lebensqualität und einer hervorragenden Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Der Kleine Wannsee und der Große Wannsee bieten vielfältige Möglichkeiten für Wassersport, Segeln, Rudern, Stand-up-Paddling oder entspannte Spaziergänge entlang der Uferpromenaden. Zahlreiche Grünflächen, Wälder und Parkanlagen machen den Ortsteil zu einer der attraktivsten Wohngegenden der Hauptstadt.

Auch kulturell hat die Umgebung viel zu bieten. Die bekannte Liebermann-Villa, das Haus der Wannsee-Konferenz, die Glienicker Brücke, die Pfaueninsel sowie die zum UNESCO-Welterbe gehörenden Schlösser und Parkanlagen von Glienicke befinden sich in unmittelbarer Nähe und verleihen dem Standort seinen besonderen Charakter.

Für den täglichen Bedarf stehen im Zentrum von Wannsee diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Banken zur Verfügung. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, renommierten Schulen und internationalen Bildungseinrichtungen im Berliner Südwesten sowie im benachbarten Potsdam.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Bushaltestelle Am Kleinen Wannsee befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und wird von mehreren Buslinien bedient.

Der Bahnhof Bahnhof Berlin-Wannsee ist in wenigen Minuten erreichbar. Von dort bestehen Anschlüsse an die S-Bahn-Linie S7 sowie mehrere Regionalbahnlinien mit schnellen Verbindungen in die Berliner Innenstadt, zum Hauptbahnhof, nach Potsdam und in das Umland. Ergänzt wird das Angebot durch die Fährverbindung F10 nach Kladow, die eine besonders reizvolle Verbindung über den Wannsee bietet.

Mit dem Pkw gelangen Sie über die nahegelegene Königstraße sowie die Autobahn A115 in kurzer Zeit sowohl in die Berliner City-West als auch nach Potsdam und zum Berliner Ring. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist ebenfalls gut erreichbar.

Besonderheiten der Wohnlage

Die Lage am Kleinen Wannsee zählt seit Jahrzehnten zu den exklusivsten Wohnadressen Berlins. Großzügige Villengrundstücke, die unmittelbare Nähe zum Wasser, eine außergewöhnlich hohe Freizeit- und Erholungsqualität sowie die ruhige, grüne Umgebung schaffen ein Wohnumfeld, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Trotz der idyllischen Atmosphäre sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens sowie die Berliner Innenstadt schnell erreichbar – eine Kombination, die diese Lage zu einer der gefragtesten Adressen der Hauptstadt macht.

Objektnummer: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

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.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: 26213018 - 14109 Berlin – Wannsee

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