Berlin – Nikolassee

Vermietete helle und modern ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im Süden von Berlin-Schlachtensee

Objektnummer: 26213020



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87.28 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26213020 - 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: 26213020 - 14129 Berlin – Nikolassee

Auf einen Blick

Objektnummer	26213020
Wohnfläche	ca. 87.28 m²
Etage	2
Zimmer	3
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26213020 - 14129 Berlin – Nikolassee

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.12.2027

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	161 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26213020 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213020 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213020 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213020 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213020 - 14129 Berlin – Nikolassee

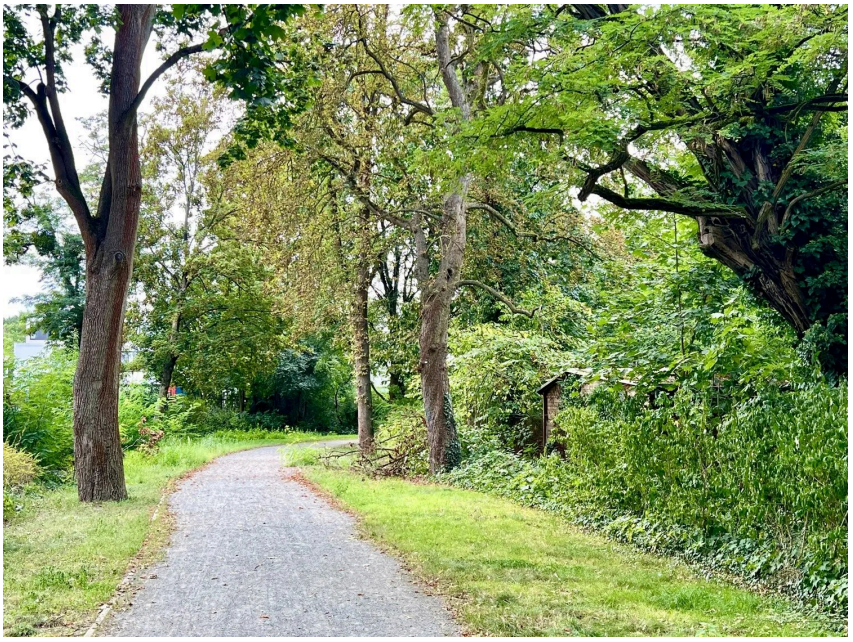
Die Immobilie





Objektnummer: 26213020 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213020 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213020 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213020 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213020 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie



Objektnummer: 26213020 - 14129 Berlin – Nikolassee

Ein erster Eindruck

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung in Berlin-Schlachtensee gehört zu einer gepflegten Wohnanlage aus den 60er-Jahren und überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss, ihre Helligkeit, eine moderne Ausstattung und die angenehm grüne Wohnlage.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage und entstand 2011/2012 durch die Zusammenlegung zweier ursprünglich separater Wohnungen. Im Zuge dessen wurde sie umfassend neu gestaltet und zu einem großzügigen, harmonischen Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung verbunden.

Besonders ansprechend ist der schöne Parkettboden, der den Wohnräumen eine warme und hochwertige Atmosphäre verleiht. Die moderne Küche, direkt angrenzend an das großzügige Wohn- und Esszimmer, fügt sich stimmig in das Gesamtbild der Wohnung ein und bietet zeitgemäßen Komfort.

Auch das Tageslichtbad präsentiert sich modern und komfortabel ausgestattet. Neben einer Dusche verfügt es über eine Badewanne und ein Fenster. Ergänzt wird der Sanitärbereich durch ein separates, ebenfalls modern gestaltetes Gäste-WC.

Ein besonderes Plus sind die zwei nach Süden ausgerichteten Balkone. Sie bieten einen schönen Blick ins Grüne und schaffen zu unterschiedlichen Räumen einen direkten Bezug nach draußen – ideal für eine kleine Auszeit in der Sonne.

Zur Wohnung gehören darüber hinaus gleich zwei separate Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten. Zwei PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus runden das attraktive Angebot ab und sorgen für besonderen Komfort im Alltag.

Bitte beachten Sie: Die Wohnung ist seit dem 01.03.2024 unbefristet vermietet.

Objektnummer: 26213020 - 14129 Berlin – Nikolassee

Ausstattung und Details

- 3-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage
- 2011/2012 aus zwei Wohnungen zusammengelegt und umfassend neu gestaltet
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit schönem Parkettboden
- moderne Küche, direkt angrenzend ans Wohn- und Esszimmer
- zwei Schlafzimmer, eines davon mit Parkett, das andere mit Teppichboden ausgestattet
- Eingangbereich
- Flur
- modernes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- separates modernes Gäste-WC
- zwei kleine Südbalkone mit Blick ins Grüne
- zwei Kellerräume
- zwei PKW-Stellplätze vor dem Haus
- Die beiden zusammengelegten Wohnungen sind grundbuchrechtlich getrennt und werden separat abgerechnet. Das Hausgeld für beiden Wohnungen zusammen beträgt 663,33 € zuzüglich 243,67 € für die Instandhaltungsrücklage.

Objektnummer: 26213020 - 14129 Berlin – Nikolassee

Alles zum Standort

Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Straße von Nikolassee, umgeben von mehreren Reihenhäusern, kleineren Bungalows, hübschen Einfamilienhäusern und gepflegten Mehrfamilienhäusern.

Die Infrastruktur ist als außerordentlich gut zu bezeichnen:
Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (großer Edeka-Markt, Bio-Company, Apotheke, Aldi u.a.) sind nur etwa 5 Gehminuten entfernt.
Das beliebte und gemütliche Zentrum von Schlachtensee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende, mit vielen kleinen und größeren Geschäften, Restaurants, Cafés und dem kleinen Marktplatz, ist fußläufig in etwa 15 Minuten zu erreichen. Dort befindet sich auch der S-Bahnhof Schlachtensee (S1). Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor.

Die nächste Bushaltestelle (Linie 118) ist etwa 200 m entfernt. Von hier fahren Busse nach Zehlendorf-Mitte oder zum Bahnhof Wannsee und weiter nach Potsdam.
Eine weitere Bushaltestelle (Linie 112) mit schneller Anbindung an den S-Bahnhof Nikolassee ist etwa 400 m entfernt.

In unmittelbarer Umgebung gibt es einen Kindergarten, einen Kinderspielplatz, die Johannes-Tews-Grundschule und das renommierte Werner-von-Siemens-Gymnasium.

Auch die medizinische Versorgung ist optimal: Zwei große Ärztezentren und das Hubertus-Krankenhaus befinden sich in der Nähe.

Der nahe gelegene Grunewald und die Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee - nur ca. 15 bis 20 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 vielfältige Wassersportmöglichkeiten.
Ein besonderes Kleinod ist die Rehwiese, ein nahe gelegenes Landschaftsschutzgebiet, mit dem angrenzenden Nikolassee.

Die AVUS A115 ist über die Auffahrten Wannsee oder Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Zum Flughafen BER fahren Sie ca. 40 Minuten.

Objektnummer: 26213020 - 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: 26213020 - 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