Berlin – Wannsee

Hübsche Doppelhaushälfte nah am Wald

Objektnummer: 26213023



KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116.35 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 350 m^2

Objektnummer: 26213023 - 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: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Auf einen Blick

Objektnummer	26213023
Wohnfläche	ca. 116.35 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1969

Kaufpreis	850.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	215.44 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler

Heft 10/26
Gültig bis: 09/27

BELLEVUE

Best Property Agents

2026

Objektnummer: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Die Immobilie



Objektnummer: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten dieser gepflegten Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1969 wird spürbar, dass dieses Haus über viele Jahre mit großer Sorgfalt bewohnt und erhalten wurde. Die Räume vermitteln eine angenehme Behaglichkeit und tragen in vielen Details noch den authentischen Charakter ihrer Entstehungszeit. Gleichzeitig bietet die Immobilie neuen Eigentümern die reizvolle Möglichkeit, ein gewachsenes Zuhause Schritt für Schritt an die eigenen Vorstellungen und heutigen technischen Standards anzupassen.
Auf rund 116 m² Wohnfläche bietet das Haus eine klassische und familienfreundliche Raumaufteilung. Der Wohnbereich bildet dabei den Mittelpunkt des Erdgeschosses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine schöne Verbindung zum Garten. Die vorhandenen Stilelemente und die liebevoll gewählte Einrichtung verleihen den Räumen eine warme, wohnliche Atmosphäre. Von hier aus führt der Weg direkt auf die geschützte Terrasse und weiter in den Garten – ein wunderbarer Ort für gemeinsame Mahlzeiten im Freien, spielende Kinder oder entspannte Stunden mit Familie und Freunden.
Die separate Küche präsentiert sich gepflegt und funktional. Mit ihren hellen Holzfronten, guten Arbeitsflächen und dem kleinen Essplatz am Fenster hat sie sich ihren wohnlichen Charakter bewahrt. Auch hier zeigt sich die Qualität des Hauses: Vieles ist sorgsam erhalten, entspricht jedoch in Teilen nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und eröffnet damit Gestaltungsspielraum für eine behutsame oder umfassendere Modernisierung.
Im Obergeschoss stehen mehrere gut geschnittene Räume zur Verfügung, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Besonders schön ist der Blick ins umgebende Grün. Ein Balkon erweitert den privaten Rückzugsbereich nach draußen. Auch das Tageslichtbad ist gepflegt, stammt in seiner Gestaltung jedoch aus einer früheren Zeit und bietet Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Ein besonderer Pluspunkt ist das rund 350 m² große Grundstück. Der eingewachsene Garten mit seinen dichten Hecken und gewachsenen Gehölzen bietet viel Privatsphäre und bildet einen geschützten Rahmen für das Familienleben. Terrasse, Rasenfläche und die grüne Umgebung lassen den Alltag schnell in den Hintergrund treten.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten, jedoch in wesentlichen Bereichen nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Zahlreiche Originalelemente aus der Bauzeit sind bis heute erhalten. Insbesondere hinsichtlich Ausstattung und Haustechnik sollten zukünftige Eigentümer Modernisierungen einplanen. Gerade darin liegt jedoch auch der besondere Reiz dieser Immobilie: Statt eines bereits vollständig vorgegebenen Wohnkonzeptes bietet sie eine solide Basis, um ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen entstehen zu lassen.

Ein Haus für Menschen, die nicht das Perfekte von heute suchen, sondern das Potenzial für ihr Zuhause von morgen erkennen – in einer ruhigen, grünen und ausgesprochen familienfreundlichen Lage von Wannsee.

Objektnummer: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Gäste-WC
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- Markise über der Terrasse
- Balkon im Obergeschoss
- Teppichböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Fluren, Küche und Badezimmer
- gepflegter, eingewachsener Garten
- Gartenhäuschen
- zahlreiche erhaltene Originalelemente aus dem Baujahr 1969
- Modernisierungspotenzial hinsichtlich Ausstattung und Haustechnik

Objektnummer: 26213023 - 14109 Berlin – Wannsee

Alles zum Standort

Wannsee zählt seit jeher zu den besonders begehrten Wohnlagen im Berliner Südwesten. Geprägt von großzügigen Villen, gewachsenen Wohnstraßen, weitläufigen Waldgebieten und der unmittelbaren Nähe zu Havel, Großem und Kleinem Wannsee verbindet der Ortsteil auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Hauptstadt.

Das Haus liegt in einem angenehm ruhigen und grünen Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe zum Wald. Gerade für Familien bietet die Lage eine hohe Lebensqualität: Spaziergänge, Fahrradtouren und Ausflüge ins Grüne beginnen praktisch vor der Haustür. Der Wannsee mit seinen zahlreichen Badestellen sowie verschiedene Segel- und Wassersportvereine sind in kurzer Zeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. So bietet die Umgebung zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Gleichzeitig verfügt Wannsee über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Auch die benachbarten Ortsteile Nikolassee und Zehlendorf sowie die Potsdamer Innenstadt sind schnell erreichbar.

Eine besondere Stärke der Lage ist die gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Wannsee bietet mit den S-Bahnlinien S1 und S7 sowie Regionalverbindungen eine komfortable Verbindung sowohl in die Berliner Innenstadt als auch nach Potsdam. Verschiedene Buslinien ergänzen den öffentlichen Nahverkehr.

Mit dem Auto besteht über die B1 und die nahegelegene A115 eine schnelle Anbindung an die Berliner City, den Kurfürstendamm und das überregionale Straßennetz.

Die Bergstraße verbindet damit genau das, was das Wohnen in Wannsee so besonders macht: Ruhe und Natur unmittelbar vor der Haustür, ein familienfreundliches Umfeld und zugleich eine gute Anbindung an Berlin und Potsdam.

Objektnummer: 26213023 - 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.

Objektnummer: 26213023 - 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