

Berlin – Nikolassee

# Charmantes, sanierungsbedürftiges Reihenendhaus mit großem Garten in netter Schlachtensee-Lage

????????? ??????????: 25213013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 553.000 EUR • ??????????: ca. 96,2 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ??: 446 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ??? ??????

???????? ??????????	25213013	????? ???????	553.000 EUR
????????????	ca. 96,2 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
???????????? ???	3		
?????????			
?????????	1	????????????????????	ca. 25 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1964	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????????? ??????? ??????	????????? ??????? ????????????	250.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.06.2034	????????????? ????????????? ????????????	H
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2011

???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



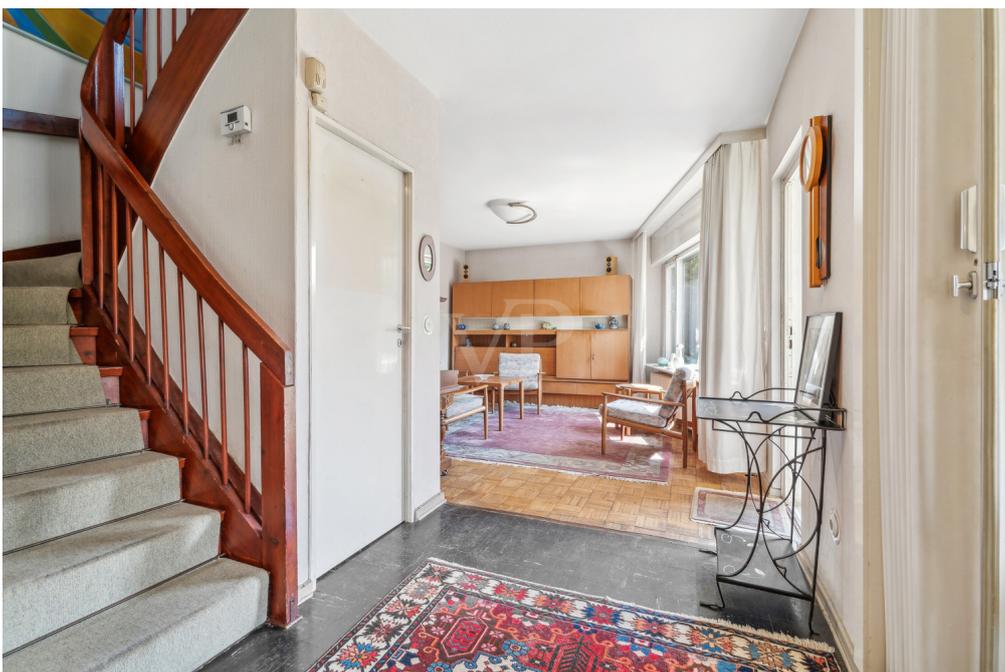
???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



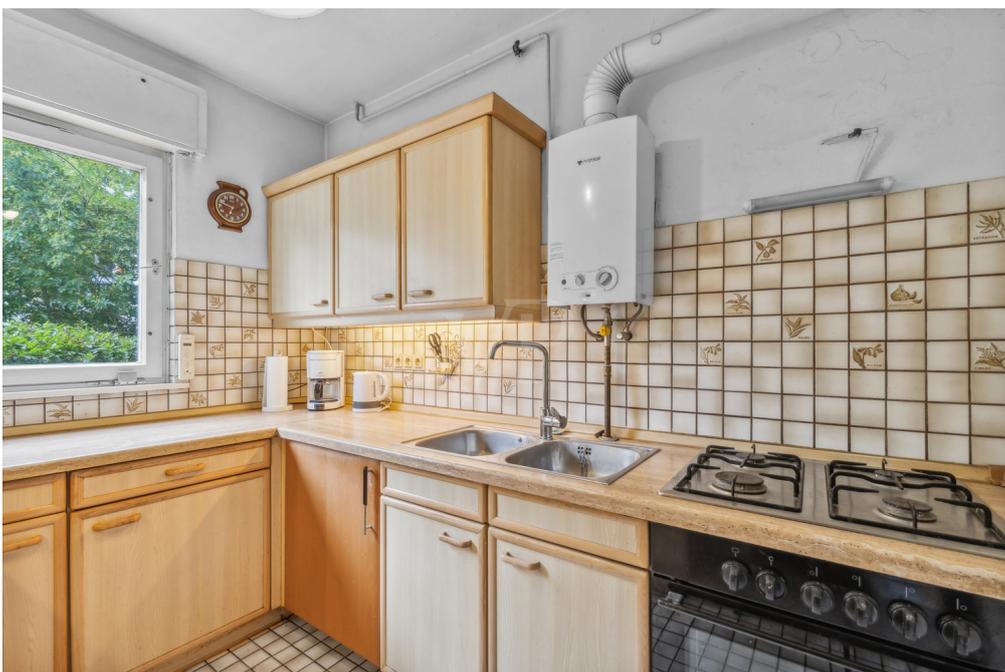
???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



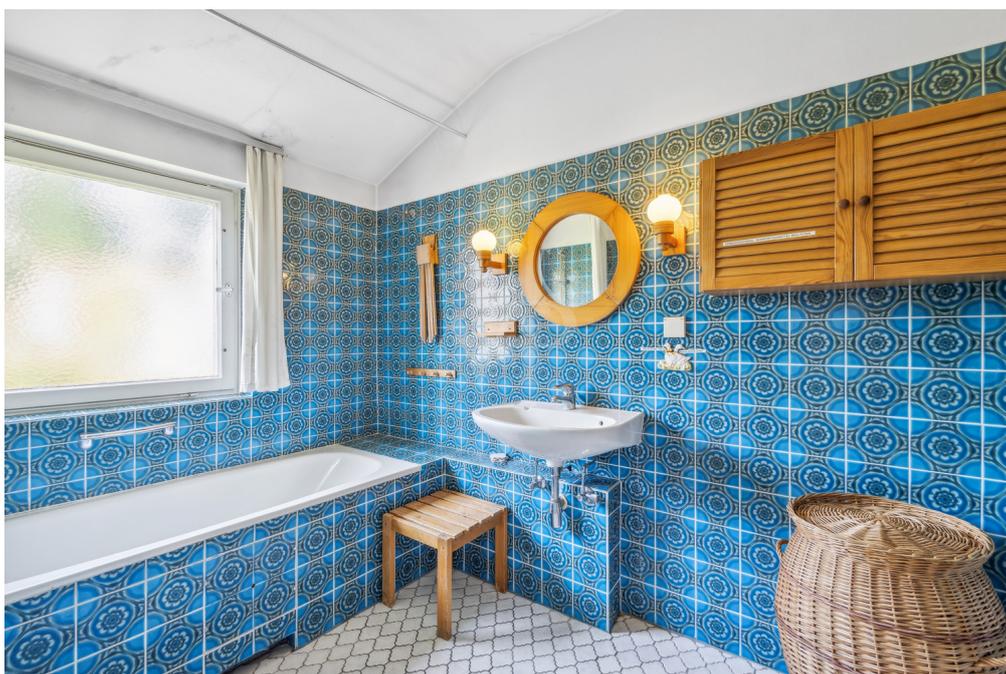
???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



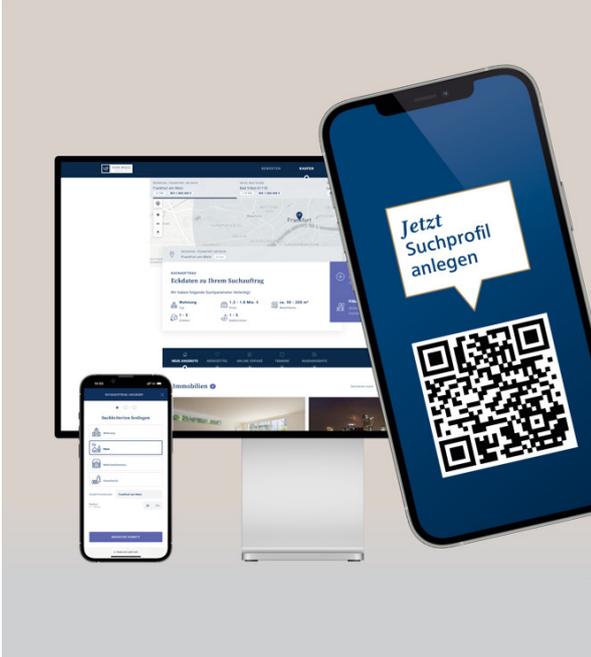
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 224450840



???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

?? ?????????





VON POLL  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (IHK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)

VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

---

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN







www.vp-finance.de

???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

??? ?????? ???????????

Kleine Familien und Gartenliebhaber aufgepasst! Dieses Reihenendhaus hat ca. 96,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche und den größten Garten der Siedlung. Der Garten ist ideal Richtung Süd-Westen ausgerichtet und bietet viel Platz zum Spielen und Erholen. Ein Gartenhäuschen beherbergt Gartengeräte und Spielzeug.

Im Erdgeschoss des Hauses stehen Ihnen neben einer Küche und einem Gäste-WC ein großzügiges, helles Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das bisher als Ess- und Arbeitszimmer genutzt wurde. Vom Wohnzimmer geht es auf die überdachte Südterrasse und weiter in den großzügigen Garten.

Drei Schlafzimmer und das Bad befinden sich in der oberen Etage. Eines der drei Schlafzimmer ist sehr geräumig, mit Zugang zu zwei begehbaren Schränken und zum Südbalkon.

Das Haus ist zum Teil unterkellert. Zwei Räume stehen hier zur Verfügung.

Aktuell befindet sich das Haus in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand, bietet aber viel Potenzial, sich zu einem kleinen, familiengerechten Schmuckstück zu entwickeln.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst!

???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

????????????????? ??? ???? ?????

- Reihenendhaus mit ca. 96,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 446 m<sup>2</sup> großes, real geteiltes Süd-West-Grundstück
- Insgesamt 5 Zimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse
- Ess- und Arbeitszimmer
- 3 Schlafzimmer
- Balkon im Obergeschoss
- Küche (bereits ausgeräumt)
- Abstellnische
- Bad mit Fenster und Badewanne
- Gäste-WC
- Teilkeller
- Gartenhaus
- Parkplatz am Grundstück
- Gasheizung
- Die alten Holzfenster wurden vor kurzem durch neue Kunststofffenster ersetzt.
- Parkett im Wohnzimmer
- Teppichboden, PVC und Fliesen in den anderen Räumen

???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

??? ??? ??? ????????????

Das Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße 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 470 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.

???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 250.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25213013 - 14129 Berlin – Nikolassee

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin  
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0  
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)