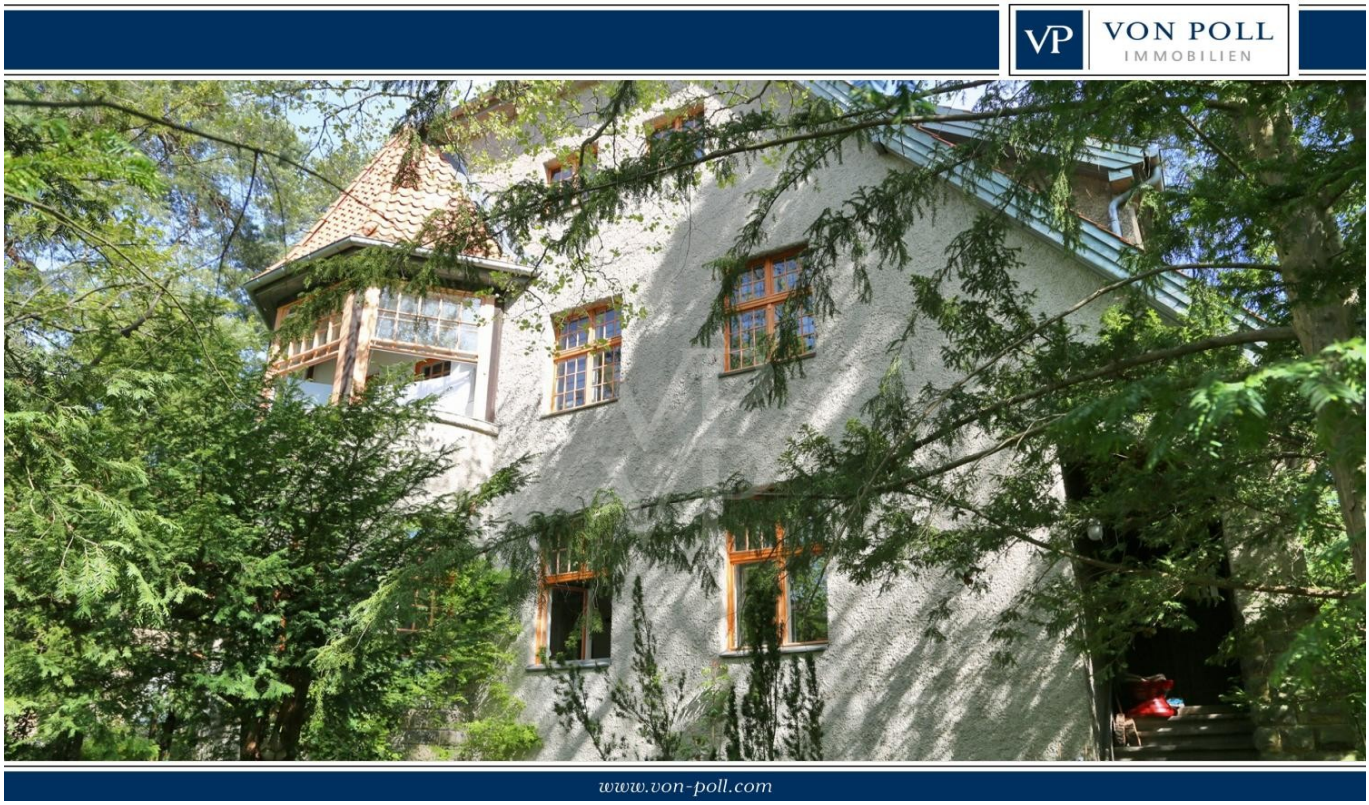
Berlin – Nikolassee

Rohdiamant: Traumhafte Villa in begehrter Lage.

Objektnummer: 25213004



KAUFPREIS: 3.300.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 516,28 m^2 • **ZIMMER:** 13 • **GRUNDSTÜCK:** 1.516 m^2

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

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

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Auf einen Blick

Objektnummer	25213004
Wohnfläche	ca. 516,28 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1905

Kaufpreis	3.300.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	302.35 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T. : 030 224450840

Leading Real Estate Companies of the World

Shop Berlin Nikolassee / Wannsee I Breisgauer Straße 2 I 14129 Berlin I zehlendorf@von-poll.com

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Die Immobilie

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Villa wurde im Jugendstil als bürgerliches Anwesen errichtet und bietet auf ca. 516m² Wohnfläche, verteilt auf einem 1.516 m² großen Grundstück, attraktiven Wohnkomfort.

Die Villa erstreckt sich über vier Ebenen, die aktuell in vier Wohneinheiten aufgeteilt sind. Ursprünglich als großzügiges Familienanwesen mit Personal konzipiert, zeugt der separate Treppenturm von der historischen Planung, über den jede Etage bequem erreichbar ist.

Der repräsentative Eingangsbereich mit Kamin verbindet die beiden Hauptetagen. In der Belle Étage eröffnen sich fünf stilvolle Räume mit edlen Dielenböden.
Durch den verglasten Wintergarten lässt sich der gut eingewachsene Garten direkt begehen.
Eine beeindruckende Treppe führt in die nächste Wohnetage, die aktuell über ein großzügiges Badezimmer, zwei Schlafzimmer, ein nach Süden ausgerichtetes Arbeitszimmer sowie einen Wintergarten mit historischer Bleiverglasung verfügt.

Die Dachgeschosswohnung mit vier Zimmern ist über den Treppenturm separat erreichbar. Die besondere Dacharchitektur, verbunden mit unzähligen Dachflächenfenstern und einer einladenden Dachterrasse bietet ein besonderes Wohnerlebnis.
Zudem ist die Villa vollständig unterkellert und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die zukünftigen Eigentümer.

In dem Haus lebte einst ein angesehener Verleger, Buchhändler und Antiquar, der sich mit großer Leidenschaft der Literatur widmete. Er brachte vergriffene Werke der Weltliteratur wieder heraus, schrieb selbst Fachbeiträge und war in zahlreichen literarischen und bibliophilen Vereinigungen aktiv. Zudem engagierte er sich in der Gesellschaft für Deutsche Literatur und war ein begeisterter Schachspieler. Sein Wissen und seine Sammlungen prägten das kulturelle Leben Berlins, und sein Name bleibt durch einen Stolperstein in Erinnerung.

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Ausstattung und Details

Parkett und Dielenfußboden
Historische Elemente
aktuell 4 Wohnungen
Schön eingewachsenes Grundstück
Bleiglasfenster
Kamin
Wintergarten

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer sehr schönen Wohnstraße im Ortsteil Nikolassee in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Rehwiese und nicht weit vom Wannsee entfernt.
Hier kommen alle Vorteile zusammen: Wohnen inmitten einer grünen Idylle, umfangreiche Freizeitmöglichkeiten und eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Zentrale Punkte sind der Hohenzollernplatz am Bahnhof Nikolassee, wo Sie durch zwei S-Bahnlinien (S1 und S7) und eine Buslinie (112) bestens angebunden sind. Den S-Bahnhof erreichen Sie in nur wenigen Metern. Rund um den schön gestalteten Hohenzollernplatz finden Sie mehrere Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants, ein Café, eine Apotheke, einen Buchladen, einen Kiosk und ein Blumengeschäft.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés finden Sie rund um die Breisgauer Straße im gemütlichen Zentrum von Schlachtensee sowie am Mexikoplatz, in Wannsee und im Zentrum von Zehlendorf.

Der Grunewald und die nahe gelegenen Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee ist sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer kann man in dem klaren Wasser sehr schön baden. Der große Wannsee bietet neben dem großen und bekannten Strandbad Wannsee vielfältige Wassersportmöglichkeiten.

Die Johannes-Tews-Grundschule, das Werner-von-Siemens-Gymnasium sowie die Dreilinden-Grund- und Oberschule sind gut zu Fuß, mit dem Fahrrad und alternativ mit dem Bus zu erreichen.

Die AVUS A115 ist mit dem PKW in 4 Minuten über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche.
Der Flughafen BER ist von hier aus über die Stadtautobahn in ca. 30 Minuten erreichbar. Wichtige Magistralen sind die Spanische Allee sowie die Potsdamer Chaussee (B1).

Objektnummer: 25213004 - 14129 Berlin – Nikolassee

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 302.35 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.
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.

Objektnummer: 25213004 - 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