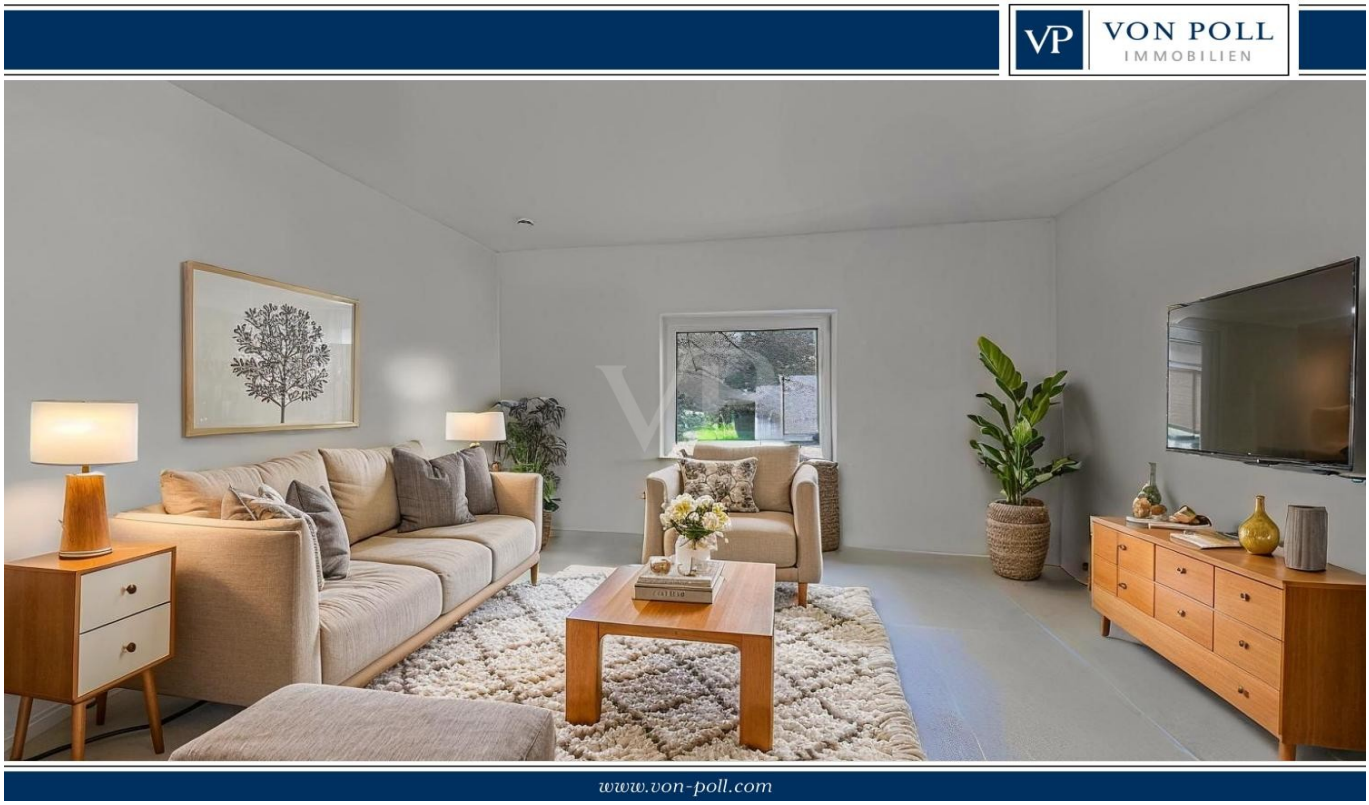
Berlin – Wannsee

Charmante Maisonette mit Potenzial in der Villenkolonie Alsen

??????? ????????: 25213006



???? ??????: 290.000 EUR • ?????????: ca. 50 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25213006 - 14109 Berlin – Wannsee

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

??????? ????????: 25213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ??? ?????

??????? ????????	25213006
?????????	ca. 50 m²
??????	1
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1940

???? ??????	290.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2019
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 25213006 - 14109 Berlin – Wannsee

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

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	11.05.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	341.03 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1940

??????? ????????: 25213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

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

BELLEVUE Best Property Agents 2025

??????? ????????: 25213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213006 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213006 - 14109 Berlin – Wannsee

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

In ruhiger und begehrter Lage der Villenkolonie Alsen in Wannsee befindet sich diese charmante Maisonette im ersten Obergeschoss des gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1940. Die Wohnung bietet viel Potenzial und wartet auf neue Eigentümer, die ihren eigenen Stil einbringen möchten.

Die reine Wohnfläche von ca. 50?m² wird durch ein ausgebautes Dachgeschoss um weitere ca. 30?m² ergänzt. Der Ausbau bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Gästezimmer, Arbeitsbereich oder Hobbyraum. Eine innenliegende Treppe führt direkt aus dem Wohnzimmer in das Dachgeschoss.

Die Hauptetage verfügt über:

ein sehr helles Wohnzimmer,
ein Schlafzimmer,
eine Küche,
ein großzügiges Badezimmer.

Ergänzt wird das Angebot durch einen kleinen Gartenanteil und einen Stellplatz zur Eigennutzung.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen, aber insgesamt gepflegten Zustand und bietet die ideale Grundlage für individuelle Gestaltungsideen. Beispielsweise muss der Balkon neu aufgebaut werden.

Highlights:

- Stilvolles Haus aus den 1940er Jahren
- Helle Räume mit angenehmer Atmosphäre
- Zusätzliche Fläche durch ausgebautes Dachgeschoss
- Attraktive, ruhige Lage in Berlin-Wannsee
- Gartennutzung
- Gestaltungsmöglichkeiten

Die Lage vereint Natur und Stadtnähe: Der Wannsee, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen

sowie vielfältige Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine charmante Wohnung in guter Lage suchen und bereit sind, diese nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

??????? ????????: 25213006 - 14109 Berlin – Wannsee

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

- Einbauküche
- Maisonetteetage
- Balkon (Neuaufbau notwendig)
- Gartennutzung
- PKW Stellplatz

??????? ????????: 25213006 - 14109 Berlin – Wannsee

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

Wer in Wannsee wohnt möchte hier nicht mehr weg!
Die angebotene Wohnung befindet sich in einem 3 Parteien Mehrfamilienhaus und liegt in einer sehr ruhigen Straße, die vornehmlich mit Villen und schönen Einfamilienhäusern bebaut ist. Die Gegend bietet Ruhe und ist wohltuend entschleunigend. Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist zu Fuß zu erreichen. Mehrere Kitas, die Conrad-Grundschule, Tennis- und Fußballplätze sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Auch der Golf- und Land Club Berlin Wannsee befindet sich in unmittelbarer Nähe. Ansonsten ist Wannsee eine Insel, also umgeben von Wasser, was zahlreiche Sportmöglichkeiten bietet. Die angrenzenden Wälder laden zu ausgiebigen Spaziergängen auch entlang der Ufer der Seenkette ein, hierzu zählen Pohlesee und Kleiner Wannsee. Die Stadtautobahn A 115 ist über die durch Wannsee führende B 1 in wenigen Minuten zu erreichen. Vom Regionalbahnhof Wannsee fahren zwei S-Bahnlinien: S1: Wannsee – Berlin und S 7: Potsdam – Berlin. Wichtigste Tangente ist die Königstraße (B 1), die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit ins Herz der City West führt. Der nächstgelegene Fernbahnhof befindet sich in Potsdam (Hauptbahnhof Potsdam). Die innere Erschließung erfolgt über verschiedene Buslinien (114, 116, 118, 318). Der Flughafen Berlin Brandenburg BER ist über die Stadtautobahn in weniger als einer dreiviertel Stunde erreichbar. Das Stadtzentrum ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto oder mit der Bahn erreichbar.

??????? ????????: 25213006 - 14109 Berlin – Wannsee

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 341.03 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.
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.

??????? ????????: 25213006 - 14109 Berlin – Wannsee

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

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

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