Berlin – Wannsee

Modernes Design mit Bootssteg - Stylisches Reihenendhaus am kleinen Wannsee

??????? ????????: 25213012

???? ??????: 990.000 EUR • ?????????: ca. 125,86 m^2 • ???????: 4 • ?????? ???: 316 m^2

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

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

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ??? ?????

??????? ????????	25213012
?????????	ca. 125,86 m²
???????	4
????????	2
???? ??????????	1984
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	990.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2006
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.07.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	147.25 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1984

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

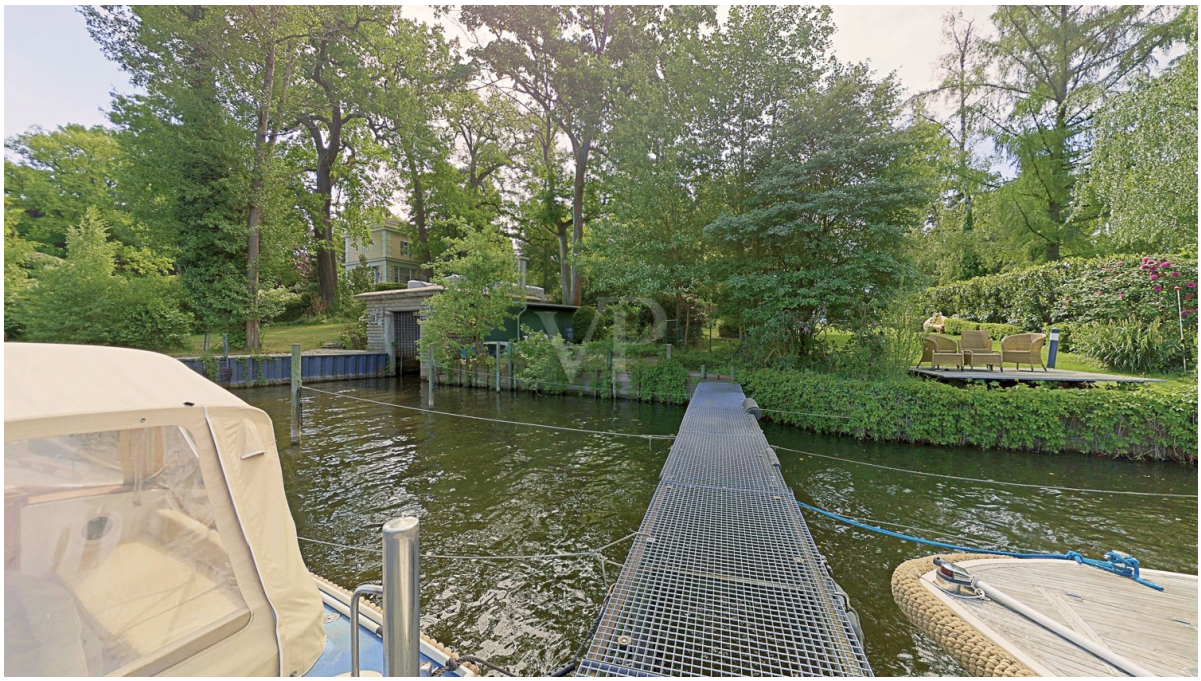
?? ???????

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????



??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

??????

VON POLL
IMMOBILIEN®

VON POLL
IMMOBILIEN®

VON POLL
IMMOBILIEN®

Maßstab 1:100 - 1:200 Grundrißfläche

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

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

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte in gefragter Lage, die sowohl durch ihre gehobene Ausstattung als auch durch den direkten Wasserzugang beeindruckt.

Insgesamt wurden auf dem Grundstück in direkter Wasserlage 6 Wohneinheiten als Reihen-/Doppelhäuser erbaut, die nach WEG aufgeteilt worden sind. Das im Jahr 1984 erbaute Haus wurde zuletzt 2006 modernisiert und bietet eine Wohnfläche von ca. 125,86 m² sowie eine zugeordnete Grundstücksfläche von ca. 316 m².

Die Immobilie besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern. Bei Betreten des Hauses gelangt man in die Diele, die direkten Zugang zur geräumigen Wohnküche bietet. Diese ist mit modernen Einbauschränken versehen und ermöglicht komfortables Kochen. Der angrenzende Wohnbereich ist mit einem offenen Kamin ausgestattet, der für eine angenehme Atmosphäre und wohlige Wärme sorgt. Ebenfalls im Erdgeschoss gibt es ein kleines Zimmer als Gäste-/Arbeitszimmer sowie ein Gästebad mit Dusche.

Eine elegante Wendeltreppe führt in das Obergeschoss des Hauses, der aktuell als Wohnzimmer genutzt wird. Vom Balkon hat man einen wunderbaren Ausblick auf den schönen Gartenteich. Der ausgebaut Spitzboden kann sehr gut als Arbeits- oder Gästebereich genutzt werden. Ein Highlight der Immobilie ist das exklusive Kupferdach, das dem Haus nicht nur ein besonderes Aussehen verleiht, sondern auch für Langlebigkeit und gute Isolierung bekannt ist. Der Außenbereich überzeugt durch einen sorgfältig angelegten Garten mit einem kleinen Teich. Für Fahrzeuge stehen ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung. Insgesamt befindet sich die Doppelhaushälfte in einem gepflegten Zustand

Diese Immobilie bietet ihren zukünftigen Besitzern eine gut durchdachte Mischung aus Komfort, Funktionalität und naturnahem Wohnen, wobei durch die Modernisierungen im Jahr 2006 sowie die beständige Pflege der Immobilie ein gehobener Lebensstandard gewährleistet ist. Die Kombination aus direktem Wasserzugang mit eigenem Bootssteg und privatem Garten macht das Angebot besonders attraktiv für Menschen, die Wert auf ein inspirierendes Wohnumfeld legen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen und entscheiden Sie sich für ein Zuhause, das durch seine Ausstattung und Lage vielfältige Wohnmöglichkeiten bietet.

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

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

- Hochwertige Fliesen im Erdgeschossbereich
- Modernes Gästebad
- Designerküche mit Markengeräten von Miele
- Carport und Stellplatz direkt am Haus
- Balkon mit herrlichem Gartenblick
- Terrasse mit Blick direkt zum kleinen Wannsee
- Einbauschränke
- Hauswirtschaftsraum

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

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

Vermögende Berliner ließen sich schon zur Kaiserzeit in hochherrschaftlichen Villen zwischen Havel, Großem und Kleinem Wannsee nieder. Noch heute ist das Viertel mit seiner Villenkolonie in landschaftlich schöner Lage eines der beliebtesten Wohngebiete Berlins, unmittelbar angrenzend an die aufstrebende brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam. Wassersportlern und Naturliebhabern bieten sich mannigfache Möglichkeiten.

Die Doppelhaushälfte steht in einer ruhigen Wohnstraße in einem von Einfamilienhäusern geprägten Umfeld in direkter Waldnähe. Für Familien mit Kindern ist diese Lage nahezu paradiesisch.

Kindergärten, Grundschulen und auch Gymnasien sind in ausreichender Zahl vorhanden und innerhalb weniger Minuten erreichbar.

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 Magistrale ist die Königstraße (B 1), die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit in die 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 BER ist über die Stadtautobahn in ca. einer halben Stunde erreichbar. Das Stadtzentrum ist ebenso in ca. 30 Minuten mit dem Auto oder mit der Bahn erreichbar.

??????? ????????: 25213012 - 14109 Berlin – Wannsee

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 147.25 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25213012 - 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