

Berlin - Nikolassee

# Schöne vermietete 1-Zimmer-Wohnung in Zehlendorf Nähe Mexikoplatz

Objektnummer: 26213001



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

KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee**

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

**Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26213001              |
| Wohnfläche   | ca. 38 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                     |
| Zimmer       | 1                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1961                  |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 149.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                                   |

Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis gültig bis  | 10.04.2028 | Endenergieverbrauch         | 163.00 kWh/m²a |
| Befeuerung                 | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | C              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1984           |

Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

## Die Immobilie



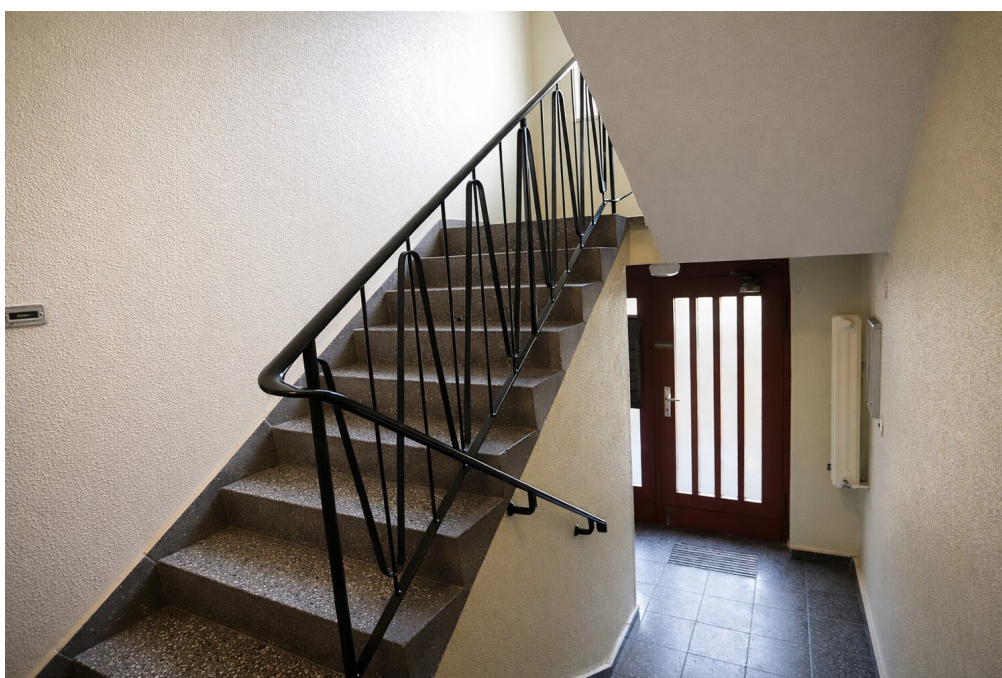
Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee**

## **Die Immobilie**



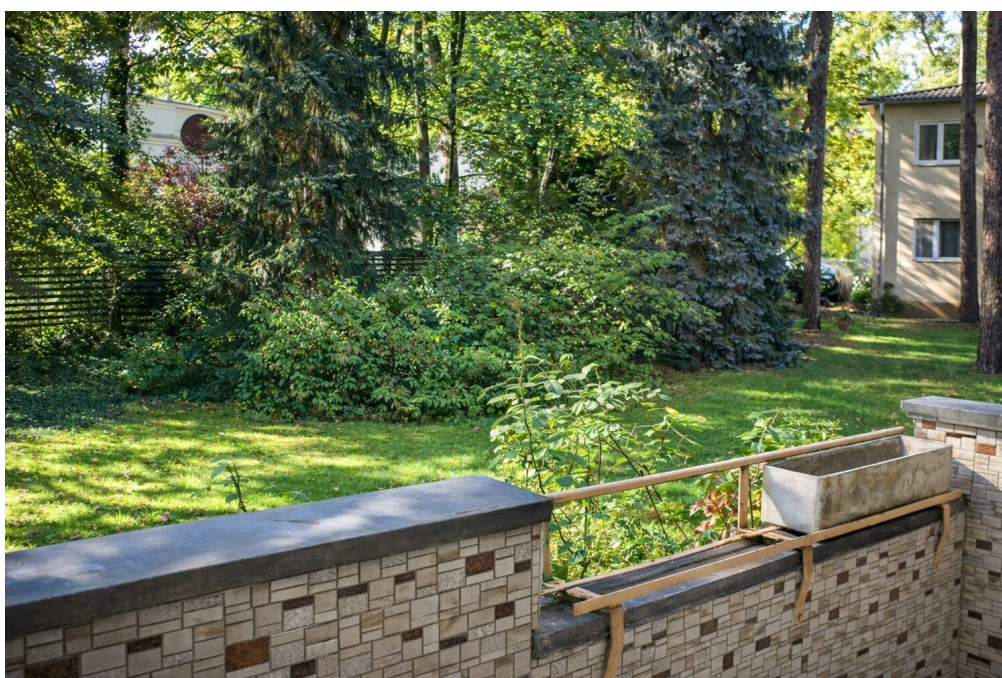
Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee**

## Ein erster Eindruck

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 38 m<sup>2</sup> und liegt auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 2.500 m<sup>2</sup> Gesamtfläche im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahre ca. 1961.

Der Grundriss ist funktional und klar strukturiert. Das Wohnzimmer bietet mit ca. 19 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Wohnen , schlafen und arbeiten.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine Kühl- und Gefrierkombination, einen Herd mit Cerankochfeld sowie eine integrierte Sitzgelegenheit.

Über den Flur sind alle Räume bequem erreichbar. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Durchlauferhitzer sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzt wird der Wohnraum durch einen Balkon mit einer Fläche von ca. 4 m<sup>2</sup>.

In Wohn- und Flurbereich ist Laminat verlegt, während Küche und Bad gefliest sind.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und mit einer Netto-Kaltmiete von ca. 397,10,00€ beziffert.

Insgesamt eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch als solide Kapitalanlage, insbesondere aufgrund der ruhigen Wohnstruktur, der überschaubaren Eigentümergemeinschaft und der praktischen Ausstattung.

Zur Anlage gehören Gemeinschaftsflächen, welche von allen Eigentümern genutzt werden können. Mit dem Erwerb der Wohnung wird ein Miteigentumsanteil gemäß Teilungserklärung erworben. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt zwölf Parteien.

**Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee**

## Ausstattung und Details

- Ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 42m<sup>2</sup>Wohn-Nutzfläche
- 2500 m<sup>2</sup> Grundstück
- gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen
- Sie erwerben einen Miteigentumsanteil (MEA) von 57,88/1000 stel
- Die Eigentümergemeinschaft umfasst aktuell 9 Parteien auf 12 Wohneinheiten
- Wohnzimmer mit ca. 19m<sup>2</sup>
- Küche mit Einbauküche, Kühl- Gefrierkombination, Herd mit Ceranfeld und Sitzgelegenheit
- Flur
- Badezimmer mit Badewanne, Durchlauferhitzer und Waschmaschinenanschluss
- Balkon mit ca. 4m<sup>2</sup>
- Laminat im Wohnzimmer und im Flur
- Fliesen in Küche und Bad
- Die aktuelle Miete beträgt ca. € 397,10 €
- Es gibt eine 12 monatige Sonderrücklage von ca. 483,00€ ( Balkone / Gasanschluss )

**Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee**

## Alles zum Standort

### Lage & Umfeld:

Diese Wohnung liegt im begehrten, grünen Stadtteil Nikolassee im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Dieser gilt als besonders familienfreundlich, mit hoher Wohnqualität, stabilen Nachbarschaften und guter sozialer Infrastruktur.

Steglitz-Zehlendorf zeichnet sich durch ländlich-städtisches Flair, viele Parks, Wasserlagen und Naherholungsflächen aus (z. B. Wannsee, Schlachtensee, Grunewald) und zählt zu den wirtschaftlich stärksten Bezirken Berlins.

### Umgebung:

In fußläufiger Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Gastronomie für den täglichen Bedarf.

Die gastronomische Vielfalt reicht von traditionellen deutschen Lokalen bis zu internationalen Angeboten und gemütlichen Cafés, ideal für Anwohner und Besucher.

### Verkehrsanbindung:

Das Objekt ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden:

- S-Bahn Mexikoplatz (S1) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet direkte Verbindungen in zentrale Berliner Bezirke und wichtige Umsteigeknoten. Die S1 bietet im Berufsverkehr häufige Taktzeiten und wird oft als stabile Anbindung für Pendler genutzt.
- Zahlreiche Buslinien halten ebenfalls in direkter Nähe und verbinden mit umliegenden Stadtteilen und U-Bahnstationen.
- Per Pkw sind die Berliner Innenstadt und die Autobahnen schnell erreichbar.

### Schulen & Bildung:

Die Lage punktet mit einem breiten Angebot an Bildungseinrichtungen für alle Altersgruppen – von Kita bis Gymnasium:

- Werner von Siemens Gymnasium
- Schadow-Gymnasium
- John-F.-Kennedy-Schule (JFKS)
- Droste-Hülshoff-Gymnasium
- Johannes-Tews-Grundschule,
- Johanna-Gerdes-Grundschule und weitere Grund- & Gemeinschaftsschulen in kurzer Entfernung.
- Für die Kleinsten existieren diverse Kitas, z. B. Montessori-Kinderhaus Königskinder und weitere Einrichtungen.

**Objektnummer: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee**

## Weitere Informationen

**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: 26213001 - 14163 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](mailto:zehlendorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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