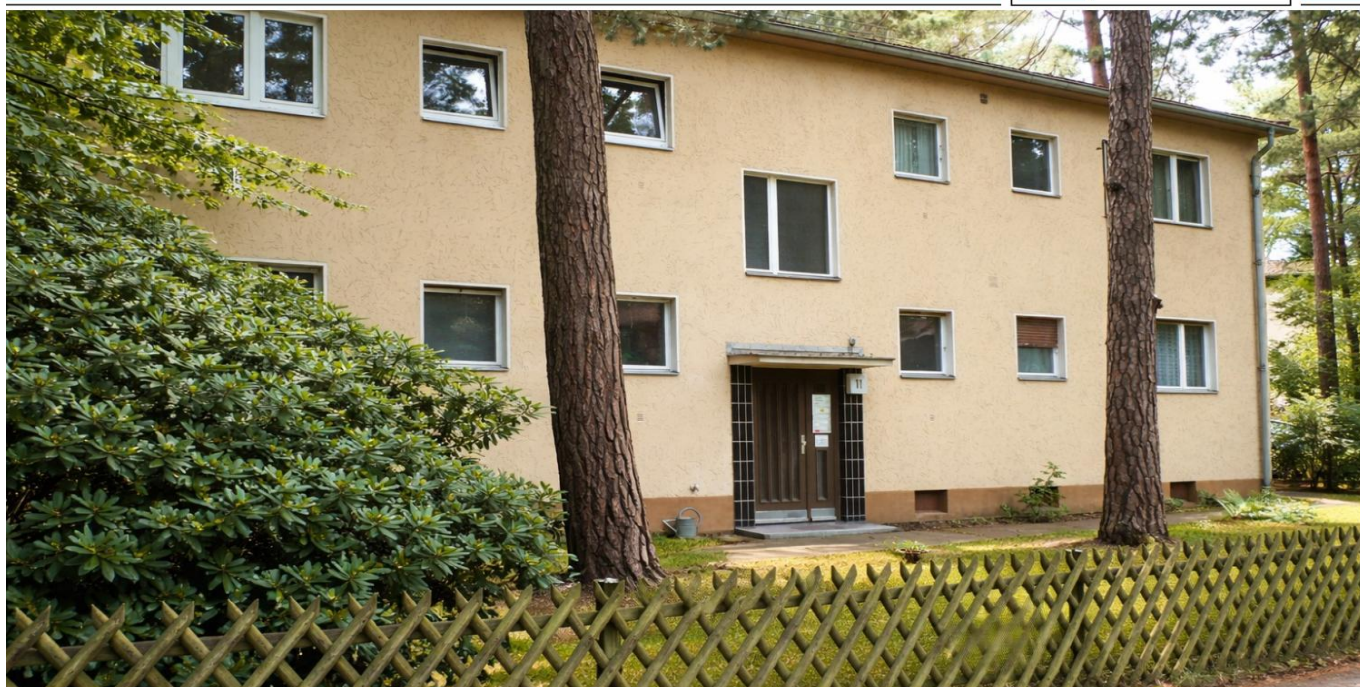


Berlin - Nikolassee

Schöne vermietete 1-Zimmer-Wohnung in Zehlendorf Nähe Mexikoplatz

CODE DU BIEN: 26213001



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 38 m² • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26213001
Surface habitable	ca. 38 m²
Etage	1
Pièces	1
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1961

Prix d'achat	149.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	10.04.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	163.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

La propriété



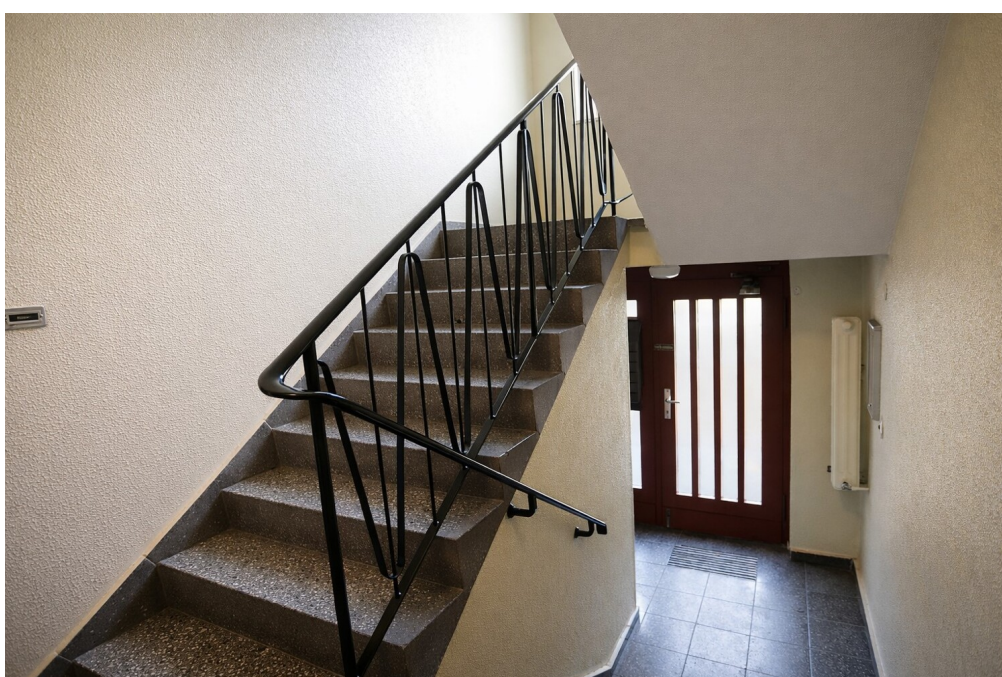
CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

La propriété



CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

La propriété

VP VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

Une première impression

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 38 m² und liegt auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 2.500 m² Gesamtfläche im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahre ca. 1961.

Der Grundriss ist funktional und klar strukturiert. Das Wohnzimmer bietet mit ca. 19 m² 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 m².

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.

CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

Détails des commodités

- Ca. 38 m² Wohnfläche
- Ca. 42m²Wohn-Nutzfläche
- 2500 m² 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. 19m²
- Küche mit Einbauküche, Kühl- Gefrierkombination, Herd mit Ceranfeld und Sitzgelegenheit
- Flur
- Badezimmer mit Badewanne, Durchlauferhitzer und Waschmaschinenanschluss
- Balkon mit ca. 4m²
- 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)

CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26213001 - 14163 Berlin - Nikolassee

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com