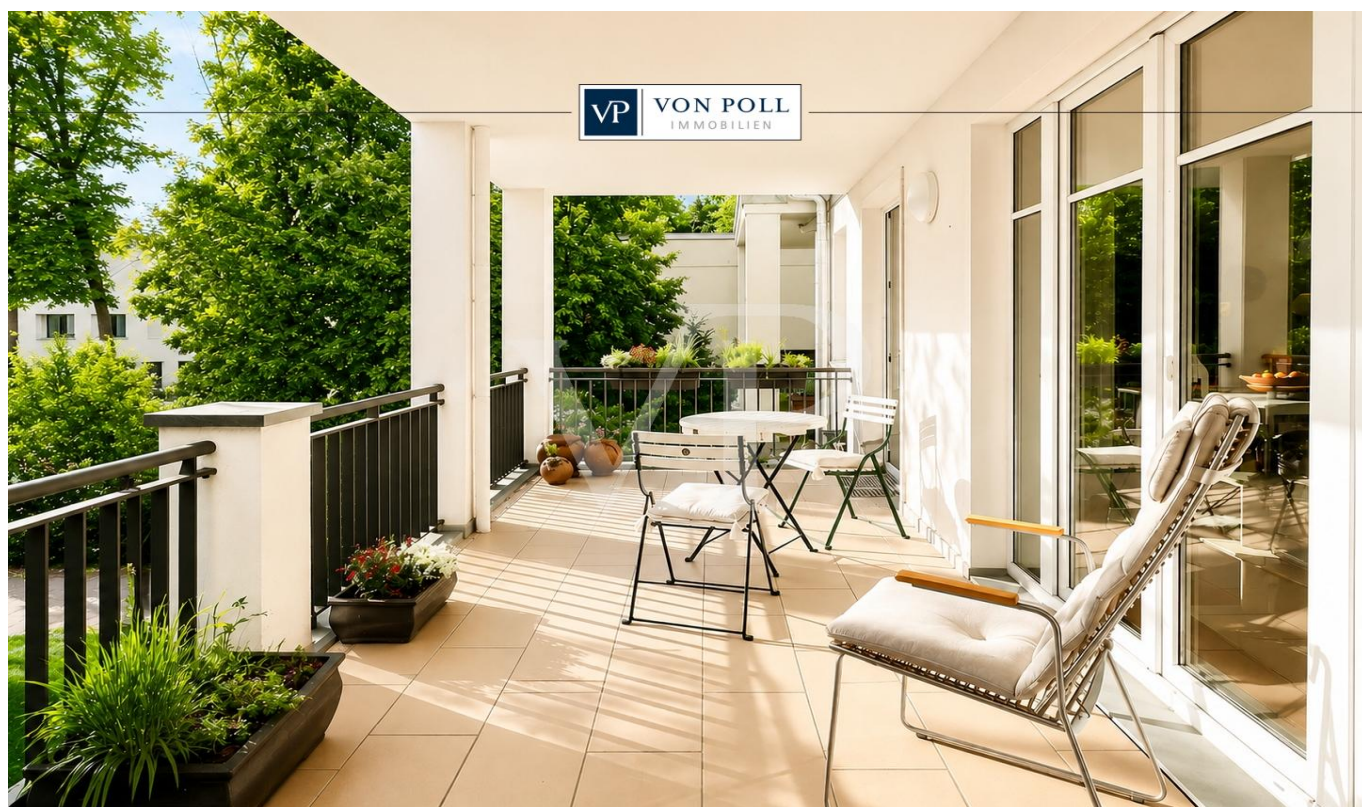


Berlin - Nikolassee

Attraktive vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit großem Südwestbalkon in ruhiger Toplage von Schlachtensee

Codice oggetto: 26213014



PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102,01 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26213014
Superficie netta	ca. 102,01 m ²
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	13.03.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	93.69 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

La proprietà



BELLEVUE

Best Property
Agents

2026

Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

La proprietà



Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Una prima impressione

Diese großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung liegt in der ersten Etage eines attraktiven 9-Parteien-Hauses aus dem Baujahr 1997 auf einem 1829 m² großen sonnigen Grundstück in bester Schlachtensee-Lage. Auf ca. 102 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch ihre weitläufige Raumaufteilung, eine klassische, zeitlose Ausstattung und eine angenehme, elegante Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die großzügige Diele ein angenehmes Raumgefühl. Der etwa 35 m² große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große, bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich große, überdachte Süd-West-Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer begangen werden kann und der - vor allem im Sommer - nahezu als zusätzliches Wohnzimmer im Freien genutzt werden kann. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden in geschützter Atmosphäre. Der Blick ins Grüne und das Vogelgezwitscher sind einzigartig.

Das helle Schlafzimmer bietet ebenfalls großzügige Platzverhältnisse und ausreichend Stellfläche für einen großen Kleiderschrank.

Die vollausgestattete, offene Küche grenzt unmittelbar an das Wohn-/Esszimmer an, kann aber durch eine Glas-Flügeltür geschlossen werden.

Die Wohnung verfügt über Parkett, das den Wohnräumen eine warme und elegante Ausstrahlung verleiht. Küche, Badezimmer und Gäste-WC entsprechen dem gepflegten Standard des Baujahres und bieten eine solide Grundlage für individuelles Wohnen oder eine spätere Modernisierung nach persönlichem Geschmack.

Ein Abstellraum bietet praktischen Stauraum.

Ein geräumiges Kellerabteil ergänzt das Angebot.

Das Auto kann auf einem eigenen Stellplatz auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die Wohnung ist seit 2013 unbefristet vermietet.

Gern zeigen wir Ihnen, in Absprache mit der Mieterin, diese hübsche Wohnung in einem persönlichen Besichtigungstermin.

Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Dettagli dei servizi

- 102,01 m² Wohnfläche
- 1.829 m² Gemeinschaftsgrundstück
- 7.709/100.000 Miteigentumsanteil
- 2 Zimmer
- Vollausgestattete Küche mit Einbauküche
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Großer überdachter Balkon
- Geräumiges, gut begehbares Kellerabteil
- PKW-Stellplatz auf dem Grundstück
- Parkett in Flur, Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Fliesen im Bad, Gäste-WC und auf dem Balkon

Im September 2025 wurde eine moderne Gas-Hybrid-Heizung von Bosch installiert. Der hier angegebene Energieausweis basiert allerdings noch auf den Daten und den Verbräuchen der ursprünglichen Heizungsanlage.

Das Hausgeld beträgt 402 €, inklusive 59,16 € Instandhaltungsrücklage

Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Tutto sulla posizione

Das attraktive Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1997 liegt in einer ruhigen, von Bäumen gesäumten und repräsentativen Wohnstraße im gemütlichen Zentrum von Schlachtensee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende. Verschiedene kleine und größere Geschäfte, Restaurants, Cafés und der kleine Marktplatz befinden sich fußläufig "direkt um die Ecke". Auch der S-Bahnhof Schlachtensee (S1) ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor.

Den Mexikoplatz, einen der schönsten Plätze Berlins, erreichen Sie nach einem Spaziergang durch die hübschen Wohnstraßen des Viertels. Dort finden Sie weitere kleine Läden, Cafés, Restaurants und den sehenswerten Jugendstil-Bahnhof der Linie S 1.

Der nahe gelegene Grunewald und die Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee - nur ein paar Gehminuten entfernt - ist sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer kann man in dem klaren Wasser sehr schön baden; der See hat Trinkwasserqualität.

Der große Wannsee bietet neben dem bekannten Strandbad Wannsee vielfältige Wassersportmöglichkeiten.

Die Johannes-Tews-Grundschule und das renommierte Werner-von-Siemens-Gymnasium sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Für die kleineren Kinder gibt es mehrere Kindergärten in der Nähe.

Als ideal ist die Gesundheitsversorgung vor Ort zu bezeichnen: Ein modernes Ärztehaus mit Praxen diverser Fachrichtungen ist nur wenige Schritte entfernt. Mehrere Physiotherapie-Praxen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Das St. Hubertus-Krankenhaus ist nur etwa 800 m entfernt.

Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Der Flughafen Berlin-Brandenburg erreichen Sie mit dem Auto nach etwa 40 Minuten.

Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 26213014 - 14129 Berlin - Nikolassee

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

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

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com