

Berlin – Wannsee

# Großzügige 4-Zimmer Wohnung mit Ausbaupotential

Número de propiedad: 25213003



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

PRECIO DE COMPRA: 675.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 747 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## De un vistazo

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Número de propiedad  | 25213003             |
| Superficie habitable | ca. 154 m²           |
| Piso                 | 1                    |
| Habitaciones         | 4                    |
| Baños                | 3                    |
| Año de construcción  | 1985                 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 675.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Piso                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2008                                                                      |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                             |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 65 m²                                                                 |
| Características                | WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                               |

Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 17.11.2031          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 168.50 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1985                   |

Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 224450840



Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## Una primera impresión

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit guter Anbindung und Ausbaupotenzial Diese großzügige Etagenwohnung bietet auf ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie befindet sich in einem 1985 erbauten Mehrfamilienhaus im 1. Obergeschoss. Die Wohnung liegt auf einem ca. 747 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch ihre Nähe zum Wald sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung. Diese besondere Wohnung entstand durch die Zusammenlegung zweier baugleicher Einheiten und überzeugt nun mit einem großzügigen Raumkonzept, sowie 3 Bädern und 3 Kellerräumen. Die Immobilie verfügt über vier großzügig geschnittene Zimmer, die eine individuelle Gestaltung ermöglichen. Der Wohnbereich ist hell und offen gestaltet, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht. Zwei nach Südwesten ausgerichtete Loggien bieten zusätzlichen Platz im Freien. Ein besonderes Highlight ist die Einbauküche, die sich harmonisch in das Raumkonzept einfügt. Die modernen Bäder wurden individuell gestaltet und bieten zeitgemäßen Komfort. Eine Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung in der gesamten Wohnung. Eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> bieten die 3 zugehörigen Kellerräume, sowie eine separate Waschküche mit Sondernutzungsrecht und einen Fahrradabstellraum. Darüber hinaus steht ein Carport zur Verfügung, der als zusätzliche Terrasse genutzt werden kann oder einen geschützten Stellplatz für einen PKW bietet. Ein weiteres Potenzial der Immobilie stellen die zwei großen Dachböden dar. Diese wurden noch nicht ausgebaut, bieten aber die Möglichkeit, als Hobbyraum genutzt zu werden und damit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Verkehrswege. Die unmittelbare Nähe zu den Gleisen des Regionalverkehrs sorgt für eine gute Erreichbarkeit, während gleichzeitig die Nähe zum Wald naturnahe Erholungsmöglichkeiten bietet. Diese Etagenwohnung vereint eine großzügige Wohnfläche mit praktischen Ausstattungsmerkmalen und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Bewohner.

Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## Detalles de los servicios

- 3-Parteien-Haus

- Baujahr 1885

- Wohnfläche 154 m<sup>2</sup>

Einbauküche mit Neff und Siemens Markengeräten, Dampfgarer, Backofen, Kühlschrank, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Induktionskochfeld mit Dunstabzugshaube.

großes Wohnzimmer/ Esszimmer mit Zugang zu zwei Balkonen, großformatige Fliesen

Schlafzimmer mit Parkettfußboden

Zimmer 1, Laminat Holzoptik, moderne Glastüren

Zimmer 2, Laminat in Holzoptik, moderne Glastüren

Badezimmer 1, freistehende Badewanne, Toilette, Doppelwaschbecken

Badezimmer 2, Dusche

Gäste WC

3 Kellerräume mit einer Nutzfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>

Sondernutzungsrecht Waschkeller

Anschluss für ein Kaminofen im Wohnzimmer vorhanden

Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im Berliner Ortsteil Wannsee (Kohlhasenbrück), der zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf gehört. Sie liegt unmittelbar an der Grenze zu Potsdam südlich der Einmündung des Teltowkanals in den Griebnitzsee. Diese Gegend ist bekannt für ihre exklusive Wohnlage, geprägt von großzügigen Villen, gepflegten Gärten in unmittelbarer Nähe zur Natur und historischen Sehenswürdigkeiten. Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, insbesondere durch die Nähe zum Griebnitzsee und dem großen Wannsee, der Landeshauptstadt Potsdam mit ihren Parks und dem Schloss Babelsberg. Die weitläufigen Waldgebiete des Grunewalds und das Naherholungsgebiet Wannsee laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Trotz der idyllischen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend. Die S-Bahn-Station Griebnitzsee (S7) sowie die Buslinie 118 ist schnell erreichbar, und bieten eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt, sowie nach Potsdam. Zudem ist die Autobahn A115 nur wenige Fahrminuten entfernt, wodurch auch eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist. Die exklusive Lage kombiniert die Vorzüge eines naturnahen Wohnens, mit hervorragender Erreichbarkeit der beiden Metropolen Berlin und Potsdam. Insgesamt bietet die Lage eine Kombination aus historischem Flair, naturnaher Umgebung und guter Verkehrsanbindung, was sie zu einem attraktiven Wohnort im Südwesten Berlins macht.

Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2031. Endenergieverbrauch beträgt 168.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Número de propiedad: 25213003 - 14109 Berlin – Wannsee

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2 Berlín - Nikolassee / Wannsee

E-Mail: [zehlordorf@von-poll.com](mailto:zehlordorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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