

Berlin – Nikolassee

Elegantes Design trifft auf exklusive Lage: Modernes Traumhaus in Nikolassee

VP azonosító: 24213021



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 4.950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 445 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.211 m²

VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Áttekintés

VP azonosító	24213021	Vételár	4.950.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 445 m ²	Ház	Családi ház
Szobák	10	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38% des beurkundeten Kaufpreises
FÜRDŐSZOBÁK	5	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
ÉPÍTÉS ÉVE	2013	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Garázs		

VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	83.52 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.08.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



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

VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az ingatlan



VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Az els? benyomás

Dieses außergewöhnliche Architekten-Haus ist im modernen Stil mit jeglichem Komfort und Annehmlichkeiten für die Bewohner erbaut worden. Glas und Sichtbeton sind die dominierenden Gestaltungselemente. Auf rund 445 m² Wohnfläche entstand ein einzigartiges Domizil, in dem sich die Bewohner in jeder Lebenslage wohlfühlen. Das modern gestaltete Entrée empfängt den Besucher mit einer Glasfront sowie einer freitragenden Treppe. Von hier aus geht es in den großzügigen Ess- und Küchenbereich von welchem aus man auf die großzügige Terrasse gelangt, die sich in mehrere Aufenthaltsbereiche gliedert. Die nahezu säulenfreien Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume. Die offene Wohnküche bietet viel Platz für Abende mit Gästen und ausgelassene gemeinsame Essen. Der südlich angrenzende Gästetrakt rahmt zum einen die Terrasse und bietet über einem großzügigen Atelier- beziehungsweise Wohnbereich ein Schlafzimmer mit Bad und eigenem Balkon. Eine Flügeltür und der beidseitig nutzbare Kamin trennen den Wohn- vom Essbereich. Auch von hier aus gelangt man durch große Aluminium-Schiebetüren komfortabel auf die Terrasse. Das Obergeschoss wurde ursprünglich als Kinder- und Jugendbereich geplant. Vier Schlafzimmer (zwei davon sind derzeit miteinander verbunden), zwei Bäder und ein großer Aufenthaltsbereich bieten ausreichend Platz für den Nachwuchs. Das Dachgeschoss beherbergt neben einem Arbeitszimmer ein großes Schlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum Bad en Suite. Diese komfortable Etage wird durch eine umlaufende Terrasse und eine luxuriöse Sauna abgerundet. Im gärtnerisch kunstvoll gestalteten Garten lässt es sich an mehreren Stellen herrlich entspannt verweilen. Sei es am Naturpool mit Biofilteranlage oder auf der schattig gelegenen Terrasse im Südteil des 1.211 m² großen Grundstücks. Das Haus ist größtenteils unterkellert. Im Souterrain befinden sich ein weiterer Gästebereich, ein Badezimmer, ein Weinkeller, mehrere Vorratsräume, die Pooltechnik sowie die moderne Gasheizung. Eine große Doppelgarage mit ausreichend Platz für 2 Autos sowie Fahrräder rundet diese attraktive Angebot ab. Hat diese anspruchsvolle Immobilie Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Részletes felszereltség

- Smarthome
- Fußbodenheizung
- Fliesen
- Sichtbeton
- Aluminium Glasfronten mit Schiebeelementen
- Aluminium-Beschattungssystem
- Großzügige offene Wohnküche
- Kamin (beidseitig nutzbar)
- Arbeitsbereich im 1. Obergeschoss
- Hochwertige Einbauschränke
- Sauna
- Weinkeller
- Diverse Terrassen
- Pool mit Biofilteranlage (optional beheizbar)
- Doppelgarage
- Alarmanlage

VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Minden a helyszínr?!

Das Haus befindet sich perfekt eingebettet im Ortsteil Nikolassee in unmittelbarer Nähe zur Rehwiese. Zentrale Punkte sind der Hohenzollernplatz am Bahnhof Nikolassee, die Einkaufszeile in der Breisgauer Straße in Schlachtensee und der Mexikoplatz. Der nahe gelegene Grunewald sowie Schlachtensee und Wannsee bieten einen hohen Erholungswert. Die Johannes-Tews-Grundschule und das Werner-von-Siemens-Gymnasium sind zu Fuß bequem zu erreichen. Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen. Der S-Bahnhof Nikolassee bildet den Schnittpunkt zweier S-Bahnlinien: S1: Wannsee – Berlin (Ost) und S 7: Potsdam – Berlin (West). Wichtigste Magistrale ist die Spanische Allee, die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit in die City-West Entlang der Spanischen Allee, der Potsdamer Chaussee und zwischen den S-Bahnhöfen Nikolassee, Schlachtensee und Mexikoplatz fahren Busse (112, 118, 211). Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn in ca. einer halben Stunde erreichbar.

VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 83.52 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

VP azonosító: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2 Berlin - Nikolassee / Wannsee

E-Mail: zehendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com