Berlin – Wannsee

Großzügige 4-Zimmer Wohnung mit Ausbaupotential

??????? ????????: 25213003N

???? ??????: 640.000 EUR • ?????????: ca. 154 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

?? ??? ?????

??????? ????????	25213003N
?????????	ca. 154 m²
??????	1
???????	4
????????	3
???? ??????????	1985
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	640.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2008
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 65 m²
??????	WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	17.11.2031
???? ?????????	????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	168.50 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1985

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T. : 030 224450840

Leading Real Estate Companies of the World

Shop Berlin Nikolassee / Wannsee I Breisgauer Straße 2 I 14129 Berlin I zehlendorf@von-poll.com

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

?? ???????

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

??? ????? ????????

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit guter Anbindung und Ausbaupotenzial

Diese großzügige Etagenwohnung bietet auf ca. 154 m² 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 m² 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 m² 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.

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

????????????? ??? ???????

- 3-Parteien-Haus
- Baujahr 1985
- Wohnfläche 154 m²

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 m²
Sondernutzungsrecht Waschkeller
Anschluss für ein Kaminofen im Wohnzimmer vorhanden

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.11.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 168.50 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25213003N - 14109 Berlin – Wannsee

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com