

Berlin – Nikolassee

## Elegantes Design trifft auf exklusive Lage: Modernes Traumhaus in Nikolassee

*CODICE OGGETTO: 24213021*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 4.950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 445 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.211 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24213021 - 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: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| CODICE OGGETTO      | 24213021   |
| Superficie netta    | ca. 445 m² |
| Vani                | 10         |
| Bagni               | 5          |
| Anno di costruzione | 2013       |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage |

|                        |                                                                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 4.950.000 EUR                                                                                              |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38% des beurkundeten Kaufpreises                                                 |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 19.08.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 83.52 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2013                                |

CODICE OGGETTO: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



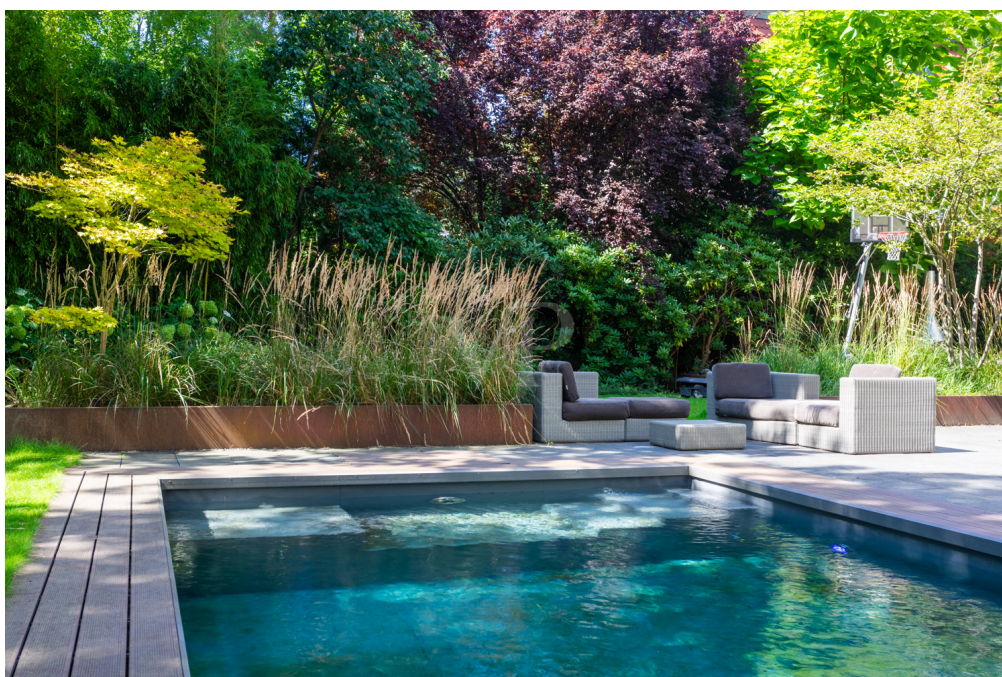
CODICE OGGETTO: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



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: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

CODICE OGGETTO: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!

**CODICE OGGETTO: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## Ulteriori informazioni

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 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: 24213021 - 14129 Berlin – Nikolassee**

## Partner di contatto

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2 Berlino - Nikolassee / Wannsee

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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