

Berlin – Wannsee

# Reihenmittelhaus in ruhiger Lage in Berlin Wannsee

Objektnummer: 25213008



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

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 305 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25213008   |
| Wohnfläche   | ca. 108 m² |
| Zimmer       | 4          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1969       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 550.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1969                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 215.44 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2000           |

Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



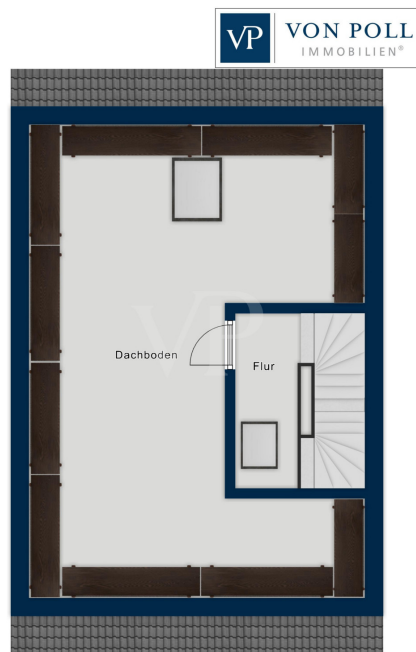
Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Die Immobilie



**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienkreditvermittlung (BK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Reihemittelhaus aus dem Jahr 1969, das auf einem ca. 305 m<sup>2</sup> großen Grundstück liegt. Die Wohnfläche beträgt etwa 108 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf vier Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Dieses Haus bietet eine gute Gelegenheit für Familien, die ihr Zuhause individuell gestalten möchten. Die Raumaufteilung ist funktional: Neben den drei Schlafzimmern im Obergeschoss gibt es im Erdgeschoss das geräumige Wohnzimmer, das Platz für das Familienleben bietet, die Küche sowie ein Gäste-WC. Der Keller bietet ausreichend Platz für all die Hobby-Utensilien der Familie. Dieses Reihemittelhaus ist ideal für Familien, die in die Zukunft ihres eigenen Zuhauses investieren möchten. Mit etwas handwerklichem Geschick und einer klaren Vorstellung können Sie hier ein individuelles Wohnkonzept umsetzen. Der aktuelle Zustand erfordert zwar Investitionen, bietet jedoch die Möglichkeit, das Haus nach Ihren Wünschen zu gestalten. Bei der Sanierung sollte auch die Heiztechnik berücksichtigt werden, da die vorhandene Heizung derzeit nicht funktionsfähig ist. Das Haus befindet sich in einer attraktiven Wohngegend, in der Sie sowohl die Natur als auch die urbanen Annehmlichkeiten in der Nähe finden. Der Wald und der Wannsee laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar, was den Standort besonders für Familien interessant macht. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Alles zum Standort

Vermögende Berliner ließen sich schon zur Kaiserzeit in hochherrschaftlichen Villen zwischen Havel, Großem und Kleinem Wannsee nieder. Noch heute ist das Viertel mit seiner Villenkolonie in landschaftlich schöner Lage eines der beliebtesten Wohngebiete Berlins, unmittelbar angrenzend an die aufstrebende brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam. Wassersportlern und Naturliebhabern bieten sich mannigfache Möglichkeiten. Das Haus steht in einer ruhigen Wohnstraße in direkter Waldnähe. Für Familien mit Kindern ist diese Lage nahezu paradiesisch: das Wohngebiet liegt direkt am Wald, der Wannsee mit seinen vielfältigen Badestellen ist in 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Segelvereine liegen in fußläufiger Entfernung. Kindergärten, Grundschulen und auch Gymnasien sind in ausreichender Zahl vorhanden und innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Stadtautobahn A 115 ist über die durch Wannsee führende B 1 in wenigen Minuten zu erreichen. Vom Regionalbahnhof Wannsee fahren zwei S-Bahnlinien: S1: Wannsee – Berlin und S 7: Potsdam – Berlin. Wichtigste Magistrale ist die Königstraße (B 1), die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit in die City West führt. Der nächstgelegene Fernbahnhof befindet sich in Potsdam (Hauptbahnhof Potsdam). Die innere Erschließung erfolgt über verschiedene Buslinien (114, 116, 118, 318). Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn in ca. einer halben Stunde erreichbar. Das Stadtzentrum ist ebenso in ca. 30 Minuten mit dem Auto oder mit der Bahn erreichbar.

Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 215.44 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 25213008 - 14109 Berlin – Wannsee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

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

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)