EIN ZUHAUSE MIT ZUKUNFT – GESTALTEN SIE IHREN WOHNTRAUM IN NIKOLASSEE!



Quantzstrasse 1, 14129 Berlin, Deutschland

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Daten im Überblick

ImmoNr	ETW278	**Fahrstuhl**	Kein Fahrstuhl
Objektart	Wohnung	**Anzahl Zimmer**	3
Objekttyp	Erdgeschoss	**Terrasse**	Ja
Vermarktungsart	Kauf	**Stellplätze**	1 Freiplatz
Nutzungsart	Wohnen	**Zustand**	Renovierungsbedürftig
Baujahr	1964	**Unterkellert**	Ja
Hausgeld	475,00 €	**Energieausweis**	Verbrauchsausweis
Kaufpreis	299.000,00 €	**Energieausweis gültig bis**	23.10.2027
Außen-Provision	3,57% inkl. 19% MwSt.	**Energieausweis erstellt am**	23.10.2017
Wohnfläche	ca. 71 m^2	**Endenergieverbrauch**	100 $kWh/(m^2a)$
Grundstücksgröße	ca. 120 m^2	**wesentlicher Energieträger**	Öl
Nutzfläche	ca. 7 m^2	**Heizungsart**	Zentralheizung
Etage	EG	**Bezugstermin**	sofort
Etagenzahl	2		

Beschreibung

Das Wohngebäude wurde ca. 1964 in solider Massivbauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Zum Schutz vor Feuchtigkeit wurde im Kellergeschoss eine Abdichtung aus besandeter Bitumenpappe eingebracht. Zusätzlich ist eine äußere, senkrechte Abdichtung gegen Erdfeuchtigkeit vorhanden. Sowohl die Kellerdecke als auch die tragenden Innenwände sind massiv ausgeführt. Die nicht tragenden Trennwände bestehen aus ca. fünf Zentimeter starken Koksschlackeplatten.
Das Flachdach ist als Betonkonstruktion ausgeführt und verfügt über eine direkt aufgebrachte Wärmedämmung. Die Holzfenster sind doppelt verglast und mit Holzrollläden ausgestattet, die teilweise elektrisch und teilweise manuell bedient werden können.
Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung, die zuletzt 1996 erneuert wurde. Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnung wird über Heizkörper sichergestellt. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels eines elektrischen Durchlauferhitzers.
Zum Angebot gehören außerdem eine Terrasse, die Gartennutzung sowie ein Außenstellplatz, der Ihnen eine komfortable Parkmöglichkeit direkt am Gebäude bietet. Die Terrasse erweitert den Wohnbereich insbesondere in den wärmeren Monaten um einen attraktiven Platz im Freien. Dank der bereits vorhandenen Markise können Sie hier auch an sonnigen Tagen angenehme Stunden im Schatten verbringen und die Außenfläche vielseitig nutzen.

Bitte berücksichtigen Sie, dass die Wohnung Renovierungs- und Sanierungsbedarf aufweist. Insbesondere empfehlen wir die Erneuerung der Elektrik und Wasserleitungen sowie die Modernisierung des Badezimmers. Darüber hinaus sollten Sie Kosten für die Erneuerung der Bodenbeläge und Malerarbeiten einkalkulieren.
Die anstehenden Maßnahmen bieten Ihnen zugleich die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und die Wohnung schrittweise an Ihre individuellen Wohnbedürfnisse anzupassen.

Lage

Die angebotene Wohnung liegt in Nikolassee, einem begehrten Ortsteil von Steglitz-Zehlendorf, der für seine hohe Lebensqualität und naturnahe Lage bekannt ist. Dieser Stadtteil bietet eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und exzellenter Erreichbarkeit der urbanen Vorteile Berlins und ist besonders attraktiv für Singles und Paare.
Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz aus. Die Bushaltestelle der Linie 118 ist nur drei Gehminuten entfernt und in etwa fünf Minuten erreichen Sie den S-Bahnhof Wannsee (S1, S7), der auch an das Fernverkehrsnetz angebunden ist (RE1, RE7). Zudem gibt es mehrere Buslinien (114, 218, 316, 318, 620), die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt bieten. Der Autobahnanschluss zur A115 sorgt für eine rasche Anbindung an die Stadtautobahn und den Flughafen BER.
In unmittelbarer Nähe finden Sie mehrere Supermärkte, darunter Edeka, sowie traditionelle Bäckereien und Cafés für eine kurze Pause. Apotheken und Drogerien sind ebenfalls schnell erreichbar. Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen befinden sich im Umkreis von ca. eineinhalb Kilometern.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Restaurants, die eine breite Auswahl an internationalen Gerichten bieten – von italienischer und mediterraner Küche bis hin zu kroatischen Spezialitäten. Für jeden ist etwas dabei.
Für Naturliebhaber ist der nahegelegene Grunewald ein wahres Paradies mit seinen Wanderwegen, während der Wannsee und die Krumme Lanke im Sommer zum Baden und Entspannen einladen. Die nahegelegene Domäne Dahlem mit ihrem Landgut und Museum ist ein weiteres kulturelles Highlight der Region.
Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Mischung aus ruhigem Wohnen, exzellenter Verkehrsanbindung, einer guten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität, die sowohl Erholung als auch urbanes Leben vereint.

Ausstattung Beschreibung

Sie betreten Ihr neues Zuhause über einen kleinen Windfang, der in einen gut geschnittenen Flur übergeht. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine Garderobe und Schuhschränke. Eine praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte und Reinigungsutensilien. Vom Flur aus erreichen Sie bequem alle Räume.
Die Küche ermöglicht es, Ihre ganz persönliche Traumküche zu verwirklichen, da derzeit keine Einbauküche vorhanden ist. Direkt angrenzend befindet sich das Tageslichtbad, das mit einer Badewanne, einem Stand-WC und einem Handwaschbecken ausgestattet ist. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Das Badezimmer ist etwas in die Jahre gekommen und bietet Potenzial für eine individuelle Modernisierung.
Das anschließende Zimmer lässt sich flexibel als Wohn- oder Schlafzimmer nutzen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Genießen Sie den Blick ins Grüne und lassen Sie den Tag entspannt im eigenen Garten ausklingen.
Das benachbarte und gleichzeitig größte Zimmer der Wohnung überzeugt mit großzügigen Gestaltungsmöglichkeiten. Hier finden problemlos ein großes Sofa, eine Wohnwand und ein Esstisch Platz. Alternativ lässt sich der Raum auch als Schlafzimmer einrichten. So können Sie die Raumaufteilung ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen gestalten.
Ein weiteres Zimmer eignet sich hervorragend als Kinder-, Arbeits- oder Ankleidezimmer und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen.
Zusätzlichen Stauraum bietet Ihnen ein separater Kellerraum im Untergeschoss. Darüber hinaus steht Ihnen eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche zur Verfügung, in der sich auch Ihr Waschmaschinenanschluss befindet.
Insgesamt bietet diese Wohnung viel Potenzial und kann ein richtiges Traum-Apartment werden. Sie eignet sich hervorragend für ein Pärchen, eine kleine Familie oder aber auch einen Single mit großem Raumwunsch.

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass einige der im Exposé verwendeten Objektaufnahmen mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) dezent nachbearbeitet wurden. Hierbei wurden insbesondere persönliche Gegenstände digital entfernt, um eine möglichst neutrale und ansprechende Darstellung der Räumlichkeiten zu ermöglichen.
Darüber hinaus enthält das Exposé KI-gestützte Visualisierungen, die beispielhaft zeigen, wie sich die Räumlichkeiten nach einer möglichen Renovierung bzw. Sanierung in einem möblierten Zustand präsentieren könnten.
Diese Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung des Gestaltungspotenzials und stellen weder den aktuellen Zustand der Immobilie noch eine verbindliche Ausführungsplanung dar.

Wie Sie sich diesen Rohdiamanten sichern? Indem Sie sich bei uns melden und wir Ihnen gerne bei einer Besichtigung sämtliche Vorzüge zeigen und Ihnen die weiterführenden Unterlagen bereitstellen. Bitte behalten Sie diesbezüglich auch Ihren Spam-Ordner im Blick!

Objektbilder



Hauseingang

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Flur

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Visualisierung Flur

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Flur

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Visualisierung Flur

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Abstellkammer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Visualisierung Abstellkammer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Küche

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Visualisierung Küche

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Küche

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Visualisierung Küche

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Badezimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Visualisierung Badezimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Schlafzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Visualisierung Schlafzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Schlafzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Visualisierung Schlafzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Terrasse

Objektbilder



Visualisierung Terrasse

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Garten

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Visualisierung Garten

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Wohnzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Visualisierung Wohnzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Wohnzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Visualisierung Wohnzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Kinder- oder Arbeitszimmer

Objektbilder



Visualisierung Kinderzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Kinder- oder Arbeitszimmer

Objektbilder



Visualisierung Kinderzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Grundriss



Grundriss

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Alina Staritz
Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH
Hönower Str. 72, 12623 Berlin
T 03051487800
M 01785055635
alina@livinginberlin.de