



# NIKOLASSEE: 5-ZIMMRIGE DOPPELHAUSHÄLFTE IN ABSOLUT RUHIGER WOHLAGE DIREKT AM HUNDEAUSLAUFGEBIET DÜPPEL!

Posted on 6. Januar 2026

---

**Adresse:** Berlin-Nikolassee

**Größe:** ca. 117,54 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche ohne Keller

**Grundstücksgröße:** 279 m<sup>2</sup> (zzgl. ca. 32 m<sup>2</sup> anteiliger Gemeinschaftsfläche/Garage)

**Ort:** 14129

**Preis in €:** 549.000,00

**Typ:** Doppelhaushälfte

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,  
Tel.: +49 (0)30 - 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 - 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz  
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HRA 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348  
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,  
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 - 90 29 90  
Zuständige Kammer: IHK Berlin

## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1975 in bauzeitüblicher Stahlbeton-/Mauerwerksbauweise errichtet. Die Bausubstanz ist sehr solide, der Zustand der Immobilie als verwohnt und renovierungsbedürftig zu bezeichnen.

Sowohl die bauzeitursprüngliche Küche als auch die Bäder sind nicht mehr zeitgemäß. Der neue Eigentümer wird diese sicherlich im Rahmen einer Modernisierung auf einen modernen Stand bringen und seine ganz eigenen Ansprüche in dem zweckmäßig und familienfreundlich geschnittenen Haus umsetzen können.

Die überwiegend isolierverglasten Holzrahmen-Fenster sind mit Rollläden ausgestattet und werden manuell betätigt.

Im Keller befindet sich die Ölzentralheizung, über welche ebenfalls die Warmwasserversorgung erfolgt.

Vom großzügigen Wohnzimmer, welches ausreichend Platz für einen separaten Essbereich bietet, gelangt man über die in südwestlich ausgerichtete Terrasse und in den 279 m<sup>2</sup> großen Garten. Der im Obergeschoss befindliche Balkon hat die selbige Ausrichtung.

**Zu der Immobilie gehört eine eigene Garage.**

Besonders zu erwähnen ist der große, teilausgebaute Dachboden, der sich in ein lichtdurchflutetes Dachstudio verwandeln lässt.

Vor dem Haus befindet sich ein kleines Gartenhaus.

## Raumaufteilung:

**Kellergeschoss:** 2 Kellerräume, Heizungsraum und Tankraum

**Erdgeschoss:** 1 Zimmer, Küche, Gäste-WC, Windfang, Diele und Terrasse mit Ausgang zum Garten

**Dachgeschoss:** 3 Zimmer, Flur, Wannenbad, Balkon

**Spitzboden:** 1 Zimmer

## Beschreibung der Lage

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,  
Tel.: +49 (0)30 - 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 - 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz  
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HRA 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348  
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,  
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 - 90 29 90  
Zuständige Kammer: IHK Berlin

Die angebotene Immobilie befindet sich im Berliner Bezirk Zehlendorf, der zu den exklusivsten und grünsten Wohnbezirken der Stadt zählt.

Das Objekt liegt am Ende einer sehr ruhigen Nebenstraße zur Potsdamer Chaussee, die eine direkte Verbindung zwischen Potsdam und der westlichen Berliner City darstellt.

Die Nachbarschaft ist geprägt durch Einfamilienhäuser in einer sehr grünen und idyllischen Umgebung.

In direkter Nachbarschaft gibt es eine Reihe von Naherholungsgebieten, wie dem Nikolassee oder dem Großen Wannsee, die zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen.

Über den Pendler-Bahnhof Wannsee, der in nur wenigen Minuten erreichbar ist, erreicht man diverse S-Bahnlinien und auch Regional- und Intercity-Verbindungen. Die Buslinie 118 ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar, wodurch der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz als gut sehr zu bezeichnen ist.

Mit dem eigenen Auto erreicht man in nur wenigen Fahrminuten über die Autobahnanschlussstelle Kreuz Zehlendorf auch die Autobahn A115. Über die Potsdamer Chaussee ist die Anbindung an die Berliner Zentren und auch an das Umland als gut zu bezeichnen.

Im Ortskern Zehlendorf findet man alle Versorgungseinrichtungen, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Wir bitten Sie höflich, Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit unserem Büro und im Beisein eines unserer Mitarbeiter vorzunehmen.

Unsere Angaben beruhen auf den Aussagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,  
Tel.: +49 (0)30 - 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 - 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz  
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HRA 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348  
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,  
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 - 90 29 90  
Zuständige Kammer: IHK Berlin