



**UNWEIT REHWIESE
NIKOLASSEE:
AUSGESPROCHEN
CHARMANTE
GROßVILLA MIT SCHÖN
EINGEWACHSENEM
GARTEN**

Posted on 11. Juni 2020

Adresse:: 14195 Berlin-Nikolassee

Größe:: ca. 430 m²

Grundstücksgröße: ca. 1.700 m²

Preis in €: 2.700.000,- VB

Typ: Einfamilienhaus

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.: HR A 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, sehr großzügig geschnittene Fachwerkvilla verfügt über insgesamt 10 Zimmer und befindet sich in der Prinz-Friedrich-Leopold-Straße im grünen Berlin-Nikolassee. Sie eignet sich aufgrund des großen Platzangebots perfekt für eine große Familie mit mehreren Kindern.

Das im Jahr 1904 erbaute Haus wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert. Im Zuge der Sanierung wurde auf den Erhalt des ursprünglichen Altbaucharmes viel Wert gelegt, so wurde der Holzdielenboden fachmännisch überarbeitet, ebenso die Holzdoppelkistenfenster und die antiken Tür- und Fensterbeschläge. An den ca. 3,60 m hohen Decken konnte der originale Stuck weitgehend erhalten werden. Die Immobilie wird über eine Ölheizung beheizt.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, jedoch fallen wahrscheinlich noch einige Renovierungsarbeiten an.

Auf dem Grundstück befindet sich eine große Garage, diese ist über die Cimbernstraße zu erreichen.

Der aktuelle Bodenrichtwert (Stand 01.01.2020) liegt bei 1.300,00 €/m², sodass alleine das Grundstück mit ca. 1.700 m² bereits einen Wert von € 2.210.000,00 € besitzt.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Über ein charmantes Entree gelangt man in das Kamin-Wohnzimmer, die mit Klappläden versehene Terrassentür führt direkt in den schönen Garten. Weiterhin sind auf dieser Etage die gemütliche, schwarz-weiß geflieste Wohnküche und das sich anschließende Esszimmer mit schönem Erker gelegen. Darüber hinaus befindet sich auf diesem Geschoss ein Schlafzimmer mit Bad sowie das gemütliche Fernsehzimmer.

Obergeschoss

Eine antike, schön geschwungene Treppe führt in die erste Etage mit vier Schlafzimmern und zwei Badezimmern. Eines der Schlafzimmer hat einen zur Gartenseite ausgerichteten Balkon.

Dachgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoss ist durch die Dachschrägen (mit viel Stauraum) besonders gemütlich, hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, eines davon mit Galerie, ein Badezimmer und eine große Südterrasse.

Sockelgeschoss

Dieser Bereich ist über einen separaten Eingang erreichbar und eignet sich somit perfekt für den Ausbau einer kleinen Einliegerwohnung, in dem man zum Beispiel ein Kindermädchen unterbringen oder auch ein

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.: HR A 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

Büro einrichten könnte.

Darüber hinaus sind im Souterrain weitere Hauswirtschafts- und Lagerräume vorhanden.

Beschreibung der Lage

Nikolassee ist ein besonders beliebter Villenbezirk im Südwesten von Berlin. Man lebt einerseits im Grünen, andererseits gelangt man über die S-Bahn-Linien 1 und 7 (S-Bahnhof Nikolassee)

oder mit dem eigenen PKW in nur wenigen Minuten in die Berliner City.

Am S-Bahnhof Nikolassee sowie Schlachtensee gibt es wiederum zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und charmante Restaurants. Auch zum Wannsee und dem Berliner Grunewald gelangt man nur in wenigen Minuten.

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.: HR A 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