

Berlin – Zehlendorf

# Stilvolle Villa in Toplage nahe dem idyllischen Schlachtensee

Número de propiedad: 24213019S

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

SUPERFICIE HABITABLE: ca. 235 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 950 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24213019S - 14129 Berlin – Zehlendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24213019S - 14129 Berlin – Zehlendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24213019S	Casa	Casa unifamiliar
Superficie habitable	ca. 235 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2019
Habitaciones	5	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1931	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 24213019S - 14129 Berlin – Zehlendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	172.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.06.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24213019S - 14129 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



**IHR ANSPRECHPARTNER**

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (BHK)

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:

BÜDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

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

Número de propiedad: 24213019S - 14129 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24213019S - 14129 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24213019S - 14129 Berlin – Zehlendorf

## Una primera impresión

Die eindrucksvolle Immobilie bietet ca. 235m<sup>2</sup> Wohnfläche und steht auf einem Grundstück von etwa 950m<sup>2</sup>. Sie befindet sich in einer besonderen Lage direkt am Waldrand und nahe dem Schlachtensee. Das Haus, ursprünglich 1931 erbaut und 2004 umfassend modernisiert, bietet viel Platz für ein komfortables Familienleben und verfügt über eine luxuriöse Ausstattung. Eine kleine Remise mit zusätzlichem Bad befindet sich im Außenbereich. Die erhöhte Lage der Villa bietet einen schönen Blick ins Grüne und eignet sich ideal für Familien, die großzügiges Wohnen in gehobener Ausstattung suchen und diverse Annehmlichkeiten genießen möchten. Eine Alarmanlage mit Videoüberwachung sorgt für Sicherheit. Aus Diskretionsgründen erhalten Sie weitere Informationen auf Anfrage. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Número de propiedad: 24213019S - 14129 Berlin – Zehlendorf

## Detalles de los servicios

- Kernsanierung im Jahr 2004
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Wandheizung in allen Wohnräumen
- Kamin
- Sauna
- Wallbox
- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Remise mit Duschbad

Número de propiedad: 24213019S - 14129 Berlin – Zehlendorf

## Todo sobre la ubicación

Diese Immobilie befindet sich in einer Top-Lage von Schlachtensee, nur ein paar Schritte von Wald und See entfernt - und trotzdem ganz nah an der Infrastruktur, zwischen dem Zentrum von Schlachtensee und dem Mexikoplatz gelegen. Das Flair dieses ruhigen Wohnviertels mit vielen Einfamilienhäusern und Villen, umgeben von viel Grün, ist einzigartig. Der Schlachtensee liegt in direkter Nähe zum Haus, die Krumme Lanke und den angrenzenden Grunewald erreichen Sie in etwa 15 Minuten zu Fuß. Beide Seen versprechen einen hohen Erholungswert und sind sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer laden beide Gewässer zum Baden ein; die Seen haben Trinkwasserqualität. Schlachtensee ist ein Ortsteil von Berlin-Zehlendorf. Die Infrastruktur dort kann als ausgezeichnet beschrieben werden: Der S-Bahnhof Schlachtensee (S1) mit dem beliebten kleinen Zentrum in der Breisgauer Straße ist zu Fuß sehr schnell zu erreichen. Hier finden Sie viele Geschäfte für den täglichen Bedarf, aber auch große Einkaufsmärkte sowie ein großes Ärztehaus. Auch am nahegelegenen Mexikoplatz, einem der schönsten Plätze Berlins, finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, diverse Arztpraxen, mehrere Restaurants und Cafés sowie den sehenswerten Jugendstil-Bahnhof der S 1. Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor. Neben den beiden S-Bahnhöfen Schlachtensee und Mexikoplatz gibt es auch noch die U-Bahnstation Krumme Lanke, die nach einem etwa viertelstündigen Spaziergang zu erreichen ist: Die U3 verbindet Zehlendorf mit dem westlichen Zentrum Berlins am Wittenbergplatz, wo z. B. das KaDeWe, Peek & Cloppenburg und viele andere große und kleine Geschäfte zum ausgiebigen Einkaufsbummel einladen. Vom Wittenbergplatz sind es nur noch ein paar Schritte bis zum Ku'damm. Das Zentrum von Zehlendorf-Mitte ist per Fahrrad, mit dem Auto oder der S1 ebenfalls schnell zu erreichen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants etc. warten hier darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. In Zehlendorf gibt es auch die größte Musikschule Berlins, eine große Stadtbibliothek, ein charmantes Programm-Kino sowie einen großen Fitnessclub mit Schwimmbad. Für Kinder stehen mehrere Kindergärten, Grundschulen und renommierte Gymnasien zur Verfügung. Spielplätze, z.B. am Schlachtensee oder oberhalb der Krümmen Lanke, und Reitmöglichkeiten runden das Angebot ab. Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Die Lage dieser Immobilie ist eine der begehrtesten der Stadt. Wer einmal hier wohnt, möchte nicht mehr wieder wegziehen. Nicht umsonst haben sich viele wohlhabende und prominente Bürger der Stadt hier niedergelassen.

Número de propiedad: 24213019S - 14129 Berlin – Zehlendorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 172.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 24213019S - 14129 Berlin – Zehlendorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin - 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)