

Berlin – Zehlendorf

# Der Schlachtensee liegt quasi vor der Haustür: Klassische Villa auf idyllischem Grundstück

CODE DU BIEN: 24213035



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

PRIX D'ACHAT: 3.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.124 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24213035 - 14163 Berlin – Zehlendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24213035 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24213035	Prix d'achat	3.300.000 EUR
Surface habitable	ca. 221 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	2	Modernisation / Rénovation	2011
Année de construction	1928	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24213035 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	172.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.06.2034		
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24213035 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24213035 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



CODE DU BIEN: 24213035 - 14163 Berlin – Zehlendorf

# La propriété

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienkaufvermittlung (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

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

# Capital

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

## Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Zehlendorf**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 24213035 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24213035 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Une première impression

Charmantes Einfamilienhaus in bester Lage von Schlachtensee. Dieses ansprechende Einfamilienhaus liegt im malerischen Berlin Schlachtensee umgeben von einer ruhigen, grünen Umgebung. Im Jahr 1928 gebaut und im Jahr 2011 liebevoll kernsaniert, bietet dieses attraktive Haus mit 221 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksgröße von 1.124 m<sup>2</sup> die perfekten Voraussetzungen für angenehmes Wohnen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, heller Wohn-Essbereich, der mit viel Licht durchflutet ist und sich ideal für gesellige Abende eignet. Die moderne Küche ist offen gestaltet und mit hochwertigen Geräten ausgestattet, die das Kochen zum Vergnügen machen. Eine große Terrasse bietet direkten Zugang zum wunderschönen, eingewachsenen Garten, der mit seiner vielfältigen Bepflanzung zur Erholung einlädt. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Bad en suite – perfekt für mehr Privatsphäre und Komfort. Die weiteren Zimmer können flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum, der vielseitig genutzt werden kann, sei es als weiteres Schlafzimmer, Spielzimmer oder Büro. Der Keller ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort der Entspannung mit einer eigenen Sauna. Zwei Hobbyräume im Keller bieten Ihnen ausreichend Platz für kreative Projekte oder als Werkstatt. Der traumhafte Garten ist ein echtes Highlight dieses Objekts. Die liebevoll angelegte Grünfläche bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Entspannung im Freien. Die große Terrasse ist ideal für gesellige Grillabende oder einfach zum Entspannen im Grünen. Das Haus ist bezugsfrei nach Absprache und eignet sich perfekt für Familien oder Paare, die das Leben in einer ruhigen und grünen Umgebung schätzen. Dieses einladende Haus vereint historischen Charme mit modernem Komfort und ist der ideale Ort für Ihr neues Zuhause. Für weitere Bilder und ausführliche Informationen kontaktieren Sie uns. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre und den zahlreichen Möglichkeiten begeistern!

CODE DU BIEN: 24213035 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Détails des commodités

- Kernsanierung im Jahr 2011
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Kamin
- Sauna
- Alarmanlage
- Elektrische Rolläden
- Fussbodenheizung
- Große Terrasse
- eingewachsener Garten

CODE DU BIEN: 24213035 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24213035 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Plus d'informations

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 1928. 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.

CODE DU BIEN: 24213035 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)