

Berlin – Zehlendorf

# Rarität: Schönes Grundstück mit Altbestand in sehr guter Schlachtensee-Lage - nur 850 m bis zum See!

Objektnummer: 25213023



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

**KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 635 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

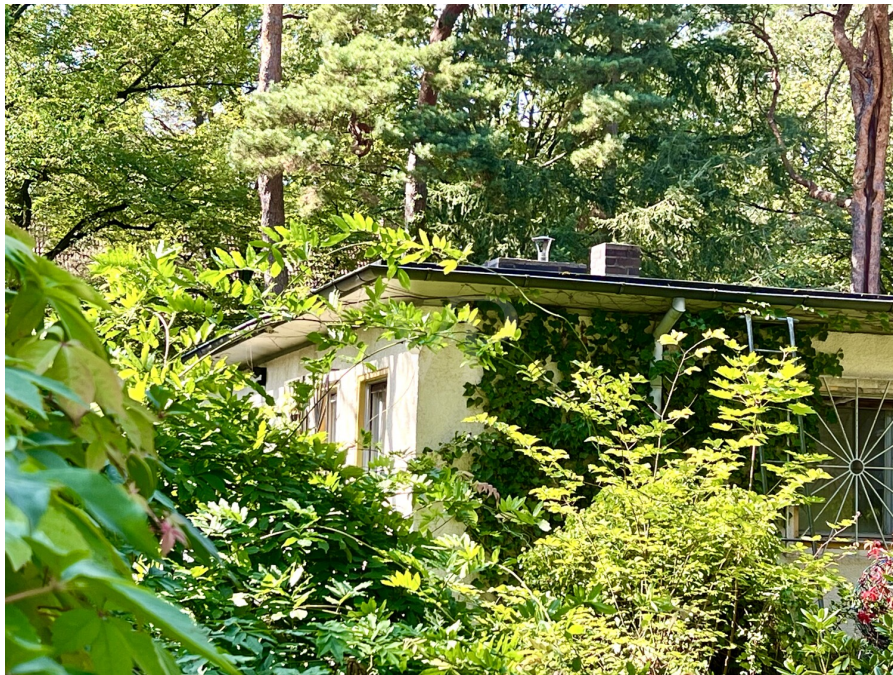
Objektnummer: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf

## Auf einen Blick

|              |          |           |                                                                                       |
|--------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25213023 | Kaufpreis | 1.100.000 EUR                                                                         |
|              |          | Objektart | Grundstück                                                                            |
|              |          | Provision | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

Objektnummer: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ca. 635 m<sup>2</sup> großes Grundstück in einer der gefragtesten Wohnlagen Berlins – im idyllischen Ortsteil Schlachtensee, nur etwa 850 Meter vom See entfernt.

Das Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für eine hochwertige Neubebauung oder eine umfassende Sanierung des bestehenden Altbestandes.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans X-B2e in einem allgemeinen Wohngebiet mit offener Bebauung.

Die GRZ liegt bei 0,2.

Ein GFZ ist nicht festgelegt.

Das Bestandsgebäude ist stark sanierungsbedürftig. Deshalb wird dieses hübsche Grundstück vor allem Käufer ansprechen, die einen Neubau in exklusiver Lage planen.

Dieses Grundstück bietet eine einmalige Gelegenheit, sich in einer der schönsten Lagen Berlins den Traum vom eigenen Zuhause zu verwirklichen.

Melden Sie sich bei uns - wir zeigen Ihnen das Grundstück gern bei einer individuellen und ausführlichen Besichtigung!

Objektnummer: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf

## Ausstattung und Details

- Grundstücksgröße: 635 m<sup>2</sup>
- Sanierungsbedürftiger Altbau (87,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Teilkeller) auf dem Grundstück.
- GRZ: 0,2
- GFZ: Nicht festgelegt
- Bebauungsplan Nr. X-B2e
- Rechteckiger Schnitt des Grundstücks
- Maximal 2 Vollgeschosse plus Mezzanine-Geschoss bzw. Dachausbau (Satteldach) möglich.

**Objektnummer: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf**

## Alles zum Standort

Dieses attraktive Baugrundstück liegt in einer beliebten, von Bäumen gesäumten, repräsentativen Wohnstraße im gemütlichen Zentrum von Schlachtensee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende. Verschiedene kleine und größere Geschäfte, Restaurants, Cafés und der kleine Marktplatz befinden sich fußläufig "direkt um die Ecke". Auch der S-Bahnhof Schlachtensee (S1) ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor.

Den Mexikoplatz, einen der schönsten Plätze Berlins, erreichen Sie nach einem Spaziergang durch die hübschen Wohnstraßen des Viertels. Dort finden Sie weitere kleine Läden, Cafés, Restaurants und den sehenswerten Jugendstil-Bahnhof der Linie S 1.

Der nahe gelegene Grunewald und die Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee - nur ein paar Gehminuten entfernt - ist sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer kann man in dem klaren Wasser sehr schön baden; der See hat Trinkwasserqualität.

Der große Wannsee bietet neben dem bekannten Strandbad Wannsee vielfältige Wassersportmöglichkeiten.

Die Johannes-Tews-Grundschule und das renommierte Werner-von-Siemens-Gymnasium sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Für die kleineren Kinder gibt es mehrere Kindergärten in der Nähe.

Als ideal ist die Gesundheitsversorgung vor Ort zu bezeichnen: Ein modernes Ärztehaus mit Praxen diverser Fachrichtungen sowie mehrere Physiotherapie-Praxen befinden sich etwa 700 m entfernt.

Das renommierte St. Hubertus-Krankenhaus finden Sie in fußläufiger Nähe.

Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Der Flughafen Berlin-Brandenburg erreichen Sie mit dem Auto nach etwa 40 Minuten.

Objektnummer: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin  
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90  
E-Mail: [berlin.lichterfelde@von-poll.com](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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