

Berlin - Zehlendorf

# Ihr neues zu Hause in direkter Nähe zum Schlachtensee

Objektnummer: 26213011



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

**KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111,39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 345 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26213011	Kaufpreis	785.000 EUR
Wohnfläche	ca. 111,39 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2018
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1973	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	185.85 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

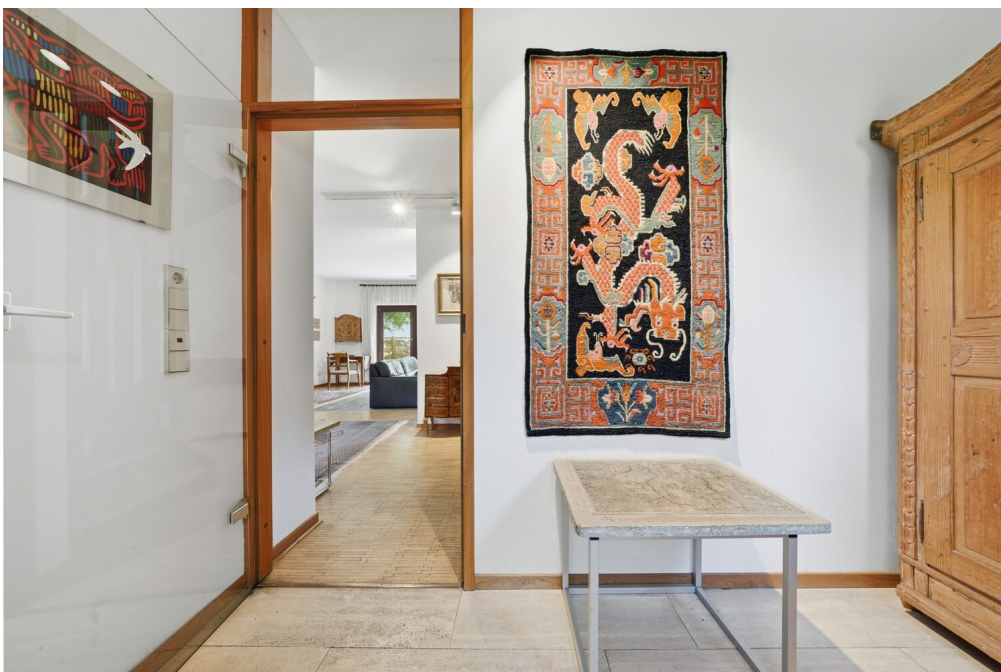
Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Baujahr 1973 bietet auf ca. 111,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 345 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Familien, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt vor allem durch seine solide Substanz sowie eine familienfreundliche Raumaufteilung. In Teilen entspricht die Ausstattung noch dem Stil und technischen Stand des Baujahres. Im Jahr 2018 wurde die alte Heizung durch eine moderne Gasheizung ersetzt sowie der Spitzboden hochwertig ausgebaut und isoliert. Dieser sowie der Hobbyraum im Keller sind nicht in der Wohnfläche inkludiert, bieten aber attraktive Möglichkeiten zur Nutzung.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundliches Entree, das in den großzügigen Wohn- und Essbereich führt – das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen hier für viel Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten macht diesen Bereich zum perfekten Treffpunkt für die ganze Familie – ob beim gemeinsamen Essen, Spielen oder Entspannen.

Die Küche wurde im Jahr 2020 erneuert und bietet neben einer ausreichenden Größe einen schönen Blick ins Grüne.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die Räume sind hell und freundlich, zwei Zimmer verfügen zudem über einen Zugang zum Garten ausgerichteten Balkon. Das Badezimmer ist mit einem Doppelwaschbecken und einer Badewanne ausgestattet und bietet Potenzial für eine moderne, familiengerechte Neugestaltung.

Der ausgebaut Spitzboden eröffnet zusätzliche Möglichkeiten – ob als Spielbereich für Kinder, Homeoffice oder Rückzugsort für die Eltern. Die vorhandenen Dachfenster sorgen auch hier für eine angenehme, helle Wohnatmosphäre.

Im Kellergeschoss stehen ein Bad mit Dusche sowie weitere Nutzflächen zur Verfügung, die sich hervorragend als Stauraum, Hauswirtschaftsbereich oder Hobbyfläche eignen – ideal für die Anforderungen des Familienalltags.

Der Garten ist ein kleines Highlight für Familien: Mit seiner gewachsenen Bepflanzung, bietet er viel Platz zum Spielen, Toben und Entspannen im Freien. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen, während die Eltern die Ruhe im Grünen genießen.

Diese Immobilie ist ideal für Familien, die ein Zuhause in bester Lage von Schlachtensee suchen. Ein Haus, das mit Ihren Bedürfnissen wachsen kann und Raum für viele gemeinsame Jahre bietet.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf**

## **Alles zum Standort**

Diese Immobilie befindet sich auf einem besonders ruhigen Hammergrundstück in einer der begehrtesten Lagen von Schlachtensee – nur wenige Schritte von Wald und See entfernt und gleichzeitig hervorragend angebunden. Die Lage zwischen dem Ortskern von Schlachtensee und dem Mexikoplatz vereint Ruhe, Natur und eine ausgezeichnete Infrastruktur auf besonders angenehme Weise.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und Villen inmitten viel Grün. Die gewachsene Nachbarschaft und die ruhige Atmosphäre verleihen diesem Viertel ein ganz besonderes Flair.

Der Schlachtensee liegt praktisch vor der Tür, die Krumme Lanke sowie der angrenzende Grunewald sind in etwa 15 Gehminuten erreichbar. Beide Seen bieten einen hohen Erholungswert und sind bei Spaziergängern, Joggern und Naturliebhabern gleichermaßen beliebt. In den Sommermonaten laden sie zudem mit ihrer hervorragenden Wasserqualität zum Baden ein.

Schlachtensee gehört zum Ortsteil Zehlendorf und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der S-Bahnhof Schlachtensee (S1) mit dem kleinen Zentrum rund um die Breisgauer Straße ist schnell zu Fuß erreichbar. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, ein Ärztehaus sowie weitere Dienstleister.

Auch der nahegelegene Mexikoplatz – einer der schönsten Plätze im Berliner Südwesten – bietet eine gute Auswahl an Geschäften, Restaurants, Cafés und Arztpraxen. Der dortige S-Bahnhof mit seinem markanten Jugendstilgebäude ist nicht nur architektonisch sehenswert, sondern sorgt auch für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt: Potsdamer Platz und Brandenburger Tor sind in etwa 25 bis 30 Minuten erreichbar.

Ergänzt wird die Anbindung durch die U-Bahnstation Krumme Lanke (U3), die in rund 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Von hier aus gelangt man direkt in den Berliner Westen bis zum Wittenbergplatz mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten rund um das KaDeWe und den Kurfürstendamm.

Auch das Zentrum von Zehlendorf ist bequem erreichbar – ob mit dem Fahrrad, dem Auto oder der S-Bahn. Dort finden sich weitere Geschäfte, Restaurants und kulturelle Angebote, darunter eine große Musikschule, eine Stadtbibliothek, ein Programm kino sowie ein Fitnessclub mit Schwimmbad.

Für Familien ist die Lage ebenfalls sehr attraktiv: In der Umgebung gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen und renommierte Gymnasien. Spielplätze sowie Freizeitmöglichkeiten – etwa rund um die Seen oder in der Natur – bieten zusätzliche Lebensqualität.

Die Anbindung an den Individualverkehr ist über die nahegelegene AVUS (A115), erreichbar über die Auffahrt Spanische Allee, ebenfalls sehr gut.

**Insgesamt zählt diese Lage zu den gefragtesten Wohnadressen im Berliner Südwesten. Die Kombination aus Natur, Ruhe und urbaner Nähe macht sie besonders lebenswert – nicht ohne Grund ist Schlachtensee seit jeher ein bevorzugter Wohnort für anspruchsvolle Käufer.**

**Objektnummer: 26213011 - 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 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.

**Objektnummer: 26213011 - 14129 Berlin - Zehlendorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

**E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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