

Berlin

# Reihenhaus - 4 Zimmer mit Garten & Garage in Bestlage von Schlachtensee!

Objektnummer: 25213027



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 155 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

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

Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25213027   |
| Wohnfläche   | ca. 110 m² |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1974       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 695.000 EUR                                                               |
| Haus        | Reihenhaus                                                                |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 50 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 221.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2022           |

Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin**

# Die Immobilie





## IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**

Baufinanzierungspezialist  
Geprüfter Fachmann für ImmobilienDarlehensvermittlung (HK)

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
- Hypothekenzertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN







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

Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Ein erster Eindruck

Dieses sehr gepflegte Reihenhaus aus dem Baujahr 1974 präsentiert sich als kompaktes und einladendes Familienhaus in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins – in Schlachtensee, unweit der S-Bahnstation Schlachtensee.

Mit einer Wohnfläche von rund 110 m<sup>2</sup> und insgesamt vier Zimmern plus einem Gästezimmer im Kellergeschoss bietet die Immobilie eine ideale Raumaufteilung für Paare oder Familien, die ein helles, freundliches Zuhause mit viel Potenzial suchen. Große Fensterflächen und ein innenliegendes Atrium erzeugen im gesamten Haus eine angenehm lichte Wohnatmosphäre, besonders im Wohnbereich, der zusätzlich mit einem schönen Parkettboden ausgestattet ist. Die Küche ist mit einer älteren, aber gepflegten Einbauküche versehen und verfügt über einen direkten Zugang zum Garten. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Gäste-WC mit Lichtkuppel.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbad wurde mit einer Lichtkuppel und einer bodentiefen Dusche ausgestattet und sorgt so für eine moderne, helle Badeumgebung. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben Abstellflächen auch beheizte Kellerräume, die sich hervorragend als Hobbyraum oder Büro eignen. Ein separates Gästezimmer im Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses deutlich.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Viessmann-Gasheizung aus dem Jahr 2022.

Das real geteilte Grundstück bietet Privatsphäre und klare Eigentumsverhältnisse. Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie. Insgesamt befindet sich das Haus in einem gepflegten Zustand, weist jedoch einen mittleren Renovierungsbedarf auf, wodurch individuelle Modernisierungswünsche problemlos umgesetzt werden können.

Dank der ruhigen Umgebung, der Nähe zu Grünflächen, Seen und dem ausgezeichneten ÖPNV-Anschluss ist dieses Reihenhaus ein seltenes Angebot in traumhafter Lage – ideal für alle, die die besondere Wohnqualität im Berliner Südwesten zu schätzen wissen.

Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Ausstattung und Details

- kompaktes Reihenhaus für die Familie in TOP - Lage von Schlachtensee
- vier Zimmer, Küche, Badezimmer, Gäste - Toilette & Gästezimmer plus Keller
- schöner Stäbchenparkettboden im Wohn- / Essbereich
- doppelt verglaste Holzfenster
- Badezimmer mit Lichtkuppel, bodentiefer Dusche, Waschtisch & Toilette
- manuelle Außenjalousien im Erd- und Obergeschoss
- großes Panoramafenster zum Atrium
- sehr ansprechend gestaltete Treppe zum Obergeschoss
- ältere Einbauküche mit elektrischen Geräten & Ausgang zum Garten
- Lichtkuppeln in Badezimmer, Gäste - Toilette & Flurbereich im Obergeschoss
- tagesbelichtetes Gästezimmer mit Einbauklappbett
- überdachte Gartenterrasse & großzügiges Atrium
- Garage ca. 60m entfernt in grundstückseigenem Garagenkomplex

Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Herzen von Schlachtensee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende. Verschiedene kleine und größere Geschäfte, Restaurants, Cafés und der kleine Marktplatz befinden sich fußläufig in näherer Umgebung. Der S-Bahnhof Schlachtensee (S1) ist fußläufig 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.

Der etwas weiter entfernt liegende Mexikoplatz, einer der schönsten Plätze Berlins, ist durch einen entspannten Spaziergang durch die hübschen Wohnstraßen des Viertels mit ihrer herrlichen Villenbebauung zu erreichen. 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 in wenigen Minuten zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen. Für die kleineren Kinder gibt es mehrere Kindergärten in der Nähe.

Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche.

Objektnummer: 25213027 - 14129 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 221.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25213027 - 14129 Berlin

## 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)