

Berlin - Zehlendorf

Top-Lage trifft Potenzial: Einfamilienhaus in Schlachtensee

Objektnummer: 26213008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 387 m²

Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

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

Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26213008	Kaufpreis	765.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2024
Baujahr	1956	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung

Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

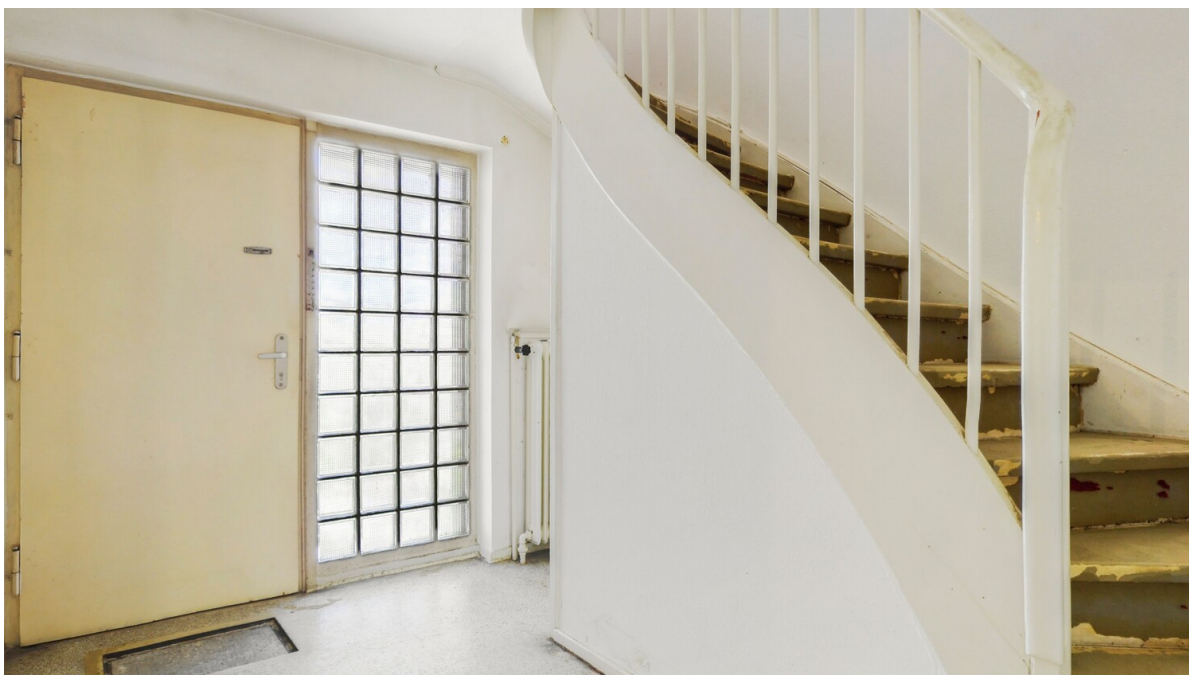
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.05.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	327.12 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 bietet mit ca. 96 m² Wohnfläche auf einem etwa 387 m² großen Grundstück eine solide Grundlage für individuelle Wohnideen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer sowie ein Badezimmer und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen hellen Eingangsbereich mit Glaselementen. Von hier aus führt eine offene, gewendelte Treppe ins Obergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich, der durch seine großen Fenster mit Blick in den Garten überzeugt und direkten Zugang ins Grüne bietet. Dadurch entsteht eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Küche liegt ebenfalls im Erdgeschoss und verfügt über ein großes Fenster mit Blick ins Grüne. Hier besteht Gestaltungsspielraum für eine individuelle Neuausrichtung.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen sowie das Bad mit Dusche zur Verfügung. Auch hier sorgt die Lage für helle Räume und einen schönen Ausblick ins Grüne.

Der Garten ist eingewachsen und bietet mit seinen Sträuchern und Bäumen ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Fassade zeigt sich in einer klaren, zeittypischen Architektur. Ein überdachter Eingangsbereich sowie eine direkt angrenzende Garage ergänzen das Angebot.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit guter Grundsubstanz in ruhiger, grüner und überaus attraktiver Lage. In den Jahren 2011 bis 2024 wurden immer wieder Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, wie beispielsweise die teilweise Erneuerung der Drainage, der Austausch der Heizungsumwälzpumpe oder die Sanierung des Bades im Obergeschoss. Der bestehende Renovierungsbedarf bietet die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die im Exposé enthaltenen Visualisierungen wurden mit KI erstellt.

Gerne zeigen wir Ihnen das Haus im Rahmen eines Besichtigungstermins vor Ort und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten und zugleich angenehm ruhigen Wohnlagen im Berliner Südwesten, im grünen Ortsteil Nikolassee. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, stilvollen Villen sowie einer gewachsenen Nachbarschaft, die für ihre hohe Lebensqualität und ihre besondere Ruhe geschätzt wird.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag. In der nahegelegenen Breisgauer Straße finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte und Dienstleister. Ergänzt wird dieses Angebot durch den charmanten Mexikoplatz, der mit seinem architektonisch besonderen Ambiente, Cafés und weiteren Einkaufsmöglichkeiten einen beliebten Treffpunkt im Viertel darstellt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Der S-Bahnhof Schlachtensee sowie der S-Bahnhof Mexikoplatz sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten Anschluss an die S-Bahn-Linie S1, die eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt bis zum Potsdamer Platz und Brandenburger Tor gewährleistet. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien für eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und Kieze.

Insbesondere für Familien ist diese Lage besonders attraktiv. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Kindergärten sowie eine Auswahl an sehr guten Grundschulen und weiterführenden Schulen. Darüber hinaus stehen verschiedene private und internationale Bildungseinrichtungen zur Verfügung, die eine vielseitige und hochwertige schulische Ausbildung ermöglichen.

Ein weiterer Vorzug dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zu den beliebten Naherholungsgebieten im Berliner Südwesten. Der Schlachtensee, die Krumme Lanke sowie weitläufige Waldflächen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

Insgesamt vereint die Lage auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer exzellenten Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung. Sie zählt damit zu den gefragtesten Wohnlagen Berlins und bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables und hochwertiges Wohnen.

Objektnummer: 26213008 - 14129 Berlin - Zehlendorf

Sonstige Angaben

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: 26213008 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com