

Berlin – Zehlendorf

**Rare find: Beautiful property with existing buildings  
in a very good location near Schlachtensee - only  
850 m to the lake!**

*Property ID: 25213023*



*www.von-poll.com*

**PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LAND AREA: 635 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf

-  At a glance
-  The property
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

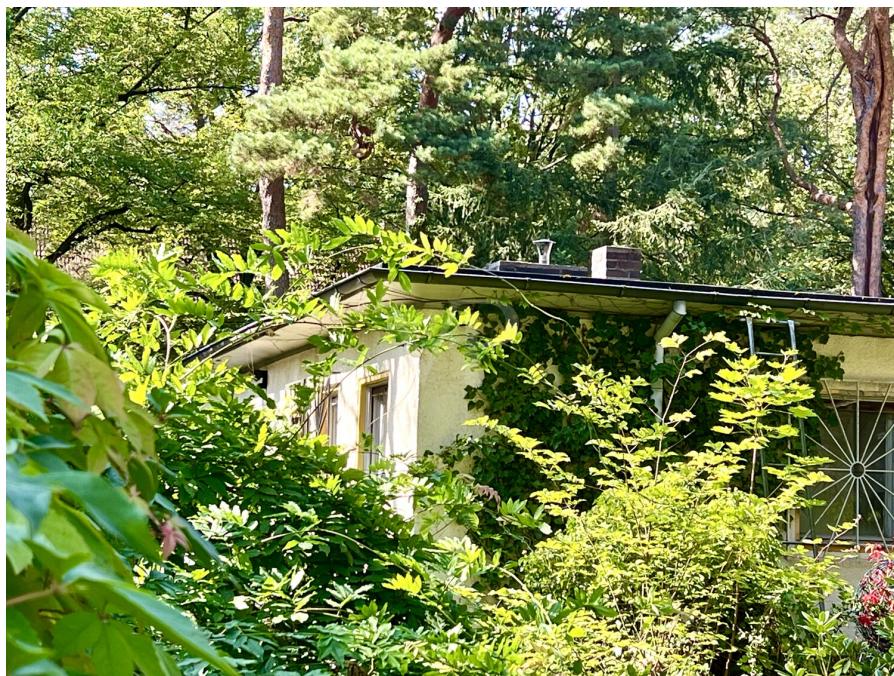
**Property ID: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf**

## At a glance

Property ID	25213023	Purchase Price	1.100.000 EUR
Commission		Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises	

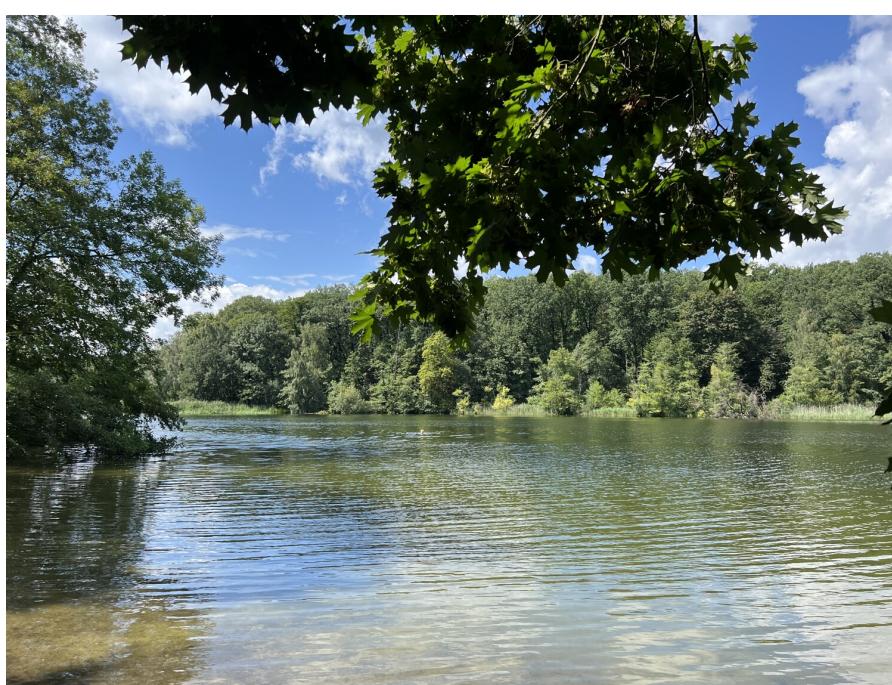
Property ID: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf

## The property



Property ID: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf

## The property



Property ID: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf

## The property



**Property ID: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf**

## A first impression

For sale is a plot of land measuring approximately 635 m<sup>2</sup> in one of Berlin's most sought-after residential areas – in the idyllic Schlachtensee district, just 850 meters from the lake. The plot offers diverse possibilities for high-quality new construction or a comprehensive renovation of the existing building. The building plot is located within the area covered by development plan X-B2e in a general residential area with open development. The ground coverage ratio (GRZ) is 0.2. A floor area ratio (GFZ) is not specified. The existing building is in need of extensive renovation. Therefore, this attractive plot will primarily appeal to buyers planning a new build in an exclusive location. This plot offers a unique opportunity to realize your dream of owning a home in one of Berlin's most desirable areas. Contact us – we would be happy to show you the plot during a personal and detailed viewing!

**Property ID: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf**

## Details of amenities

- 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.

Property ID: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf

## All about the location

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 Innenstadtgebiete. Der Flughafen Berlin-Brandenburg erreichen Sie mit dem Auto nach etwa 40 Minuten.

**Property ID: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf**

## Other information

**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.

**Property ID: 25213023 - 14129 Berlin – Zehlendorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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