

Berlin

## Terraced house - 4 rooms with garden & garage in a prime location in Schlachtensee!

*Property ID: 25213027*



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

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 155 m<sup>2</sup>

Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

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

Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## At a glance

|                      |                        |                       |   |
|----------------------|------------------------|-----------------------|---|
| Property ID          | 25213027               | Purchase Price        | 695.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 110 m <sup>2</sup> | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 4                      | Condition of property | Well-maintained   |
| Bedrooms             | 3                      | Construction method   | Solid   |
| Bathrooms            | 1                      | Usable Space          | ca. 50 m <sup>2</sup>   |
| Year of construction | 1974                   | Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |
| Type of parking      | 1 x Garage             |                       |   |

Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 221.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 18.11.2035      | Energy efficiency class                              | G                           |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 2022                        |

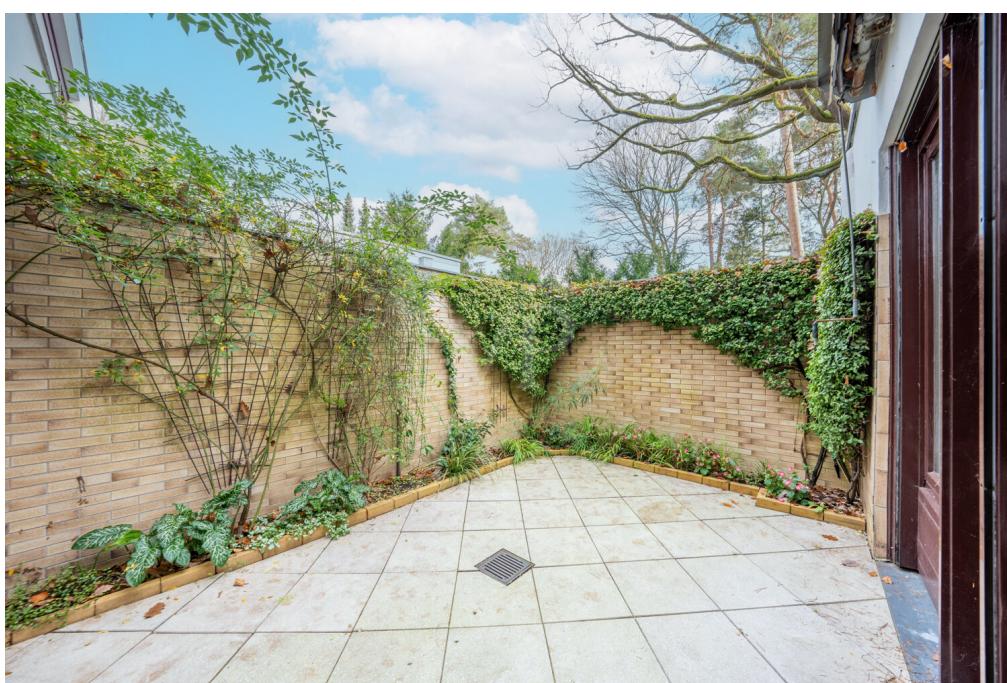
Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## The property



Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## The property



Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## The property



Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## The property



Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## The property



Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## The property



Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## The property



Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## The property



Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Shop Berlin Lichtenfelde / Lankwitz | Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin | [lichterfelde@von-poll.com](mailto:lichterfelde@von-poll.com)

**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

Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## The property



Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## The property



VP VON POLL FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilendarlehenvermittlung (IfK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichtenfelde | 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

ING COMMERZBANK KFW

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

Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## The property



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## A first impression

This meticulously maintained terraced house, built in 1974, presents itself as a compact and inviting family home in one of Berlin's most sought-after residential areas – Schlachtensee, not far from the Schlachtensee S-Bahn station. With a living area of approximately 110 m<sup>2</sup> and a total of four rooms plus a guest room in the basement, the property offers an ideal layout for couples or families seeking a bright, welcoming home with great potential. Large windows and an interior atrium create a pleasantly light-filled atmosphere throughout the house, particularly in the living area, which also features beautiful parquet flooring. The kitchen is equipped with an older, but well-maintained, fitted kitchen and offers direct access to the garden. A guest WC with a skylight is also located on the ground floor. Upstairs, three well-proportioned rooms are available, which can be flexibly used as bedrooms, children's rooms, offices, or guest rooms. The bathroom, featuring a skylight and a walk-in shower, provides a modern and bright bathing environment. The house has a full basement, offering storage space as well as heated rooms ideal for use as a hobby room or office. A separate guest room in the basement significantly expands the house's potential uses. Heating is provided by a modern Viessmann gas boiler installed in 2022. The legally subdivided plot offers privacy and clear ownership. A garage is also included. Overall, the house is in good condition but requires moderate renovation, making it easy to implement individual modernization plans. Thanks to the quiet surroundings, proximity to green spaces and lakes, and excellent public transport connections, this terraced house is a rare find in a fantastic location – ideal for those who appreciate the exceptional quality of life in southwest Berlin.

Property ID: 25213027 - 14129 Berlin

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25213027 - 14129 Berlin**

## All about the location

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.

**Property ID: 25213027 - 14129 Berlin**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25213027 - 14129 Berlin**

## 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)