

Berlin

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

Property ID: 25213027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 155 m²

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
Living Space	ca. 110 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

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/m²a
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



Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD™

Shop Berlin Lichterfelde / Lankwitz | Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin | 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





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

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

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

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 m² 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 Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 221.90 kwh/(m²*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.

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com