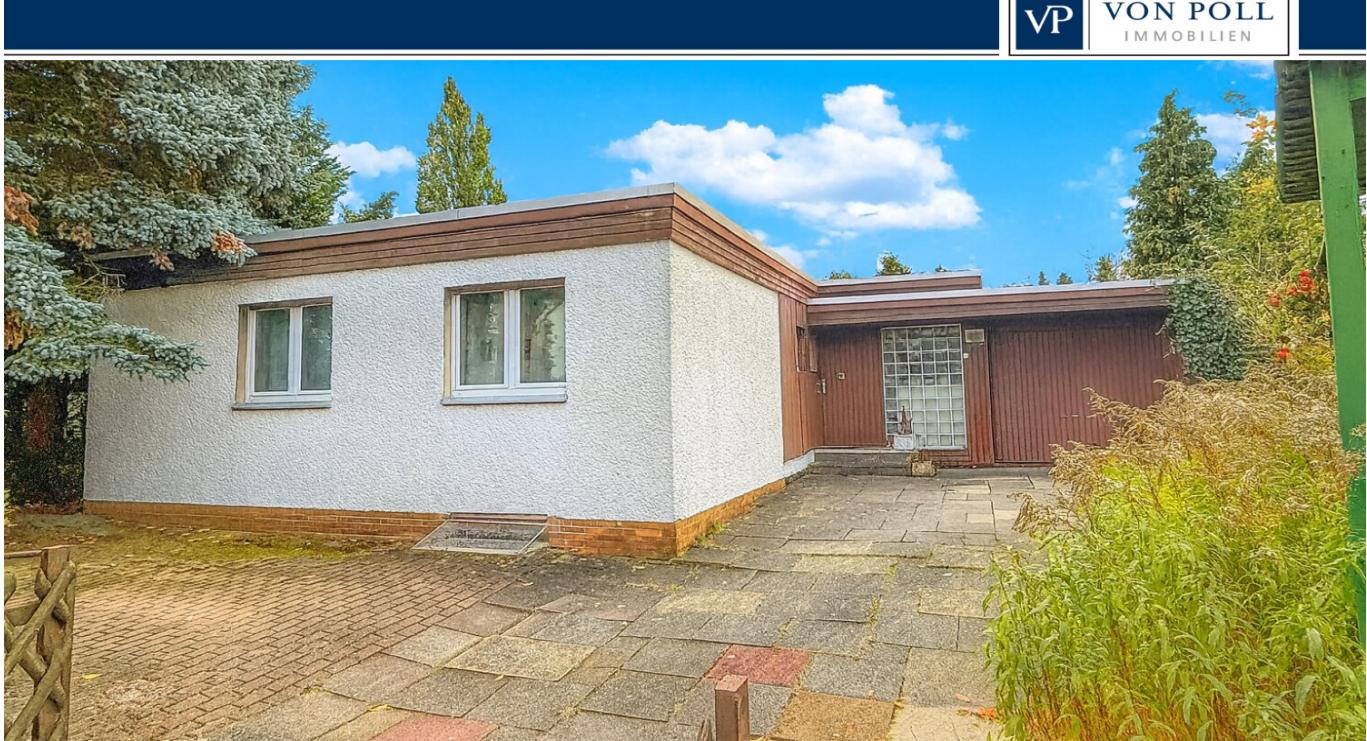


Berlin – Zehlendorf

## Detached bungalow with development potential – renovation or new construction possible

*Property ID: 25213028*



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

PURCHASE PRICE: 600.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 600 m<sup>2</sup>

Property ID: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

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

Property ID: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## At a glance

Property ID	25213028	Purchase Price	600.000 EUR
Living Space	ca. 105 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 105 m <sup>2</sup>
Year of construction	1966	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	278.54 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.07.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## The property



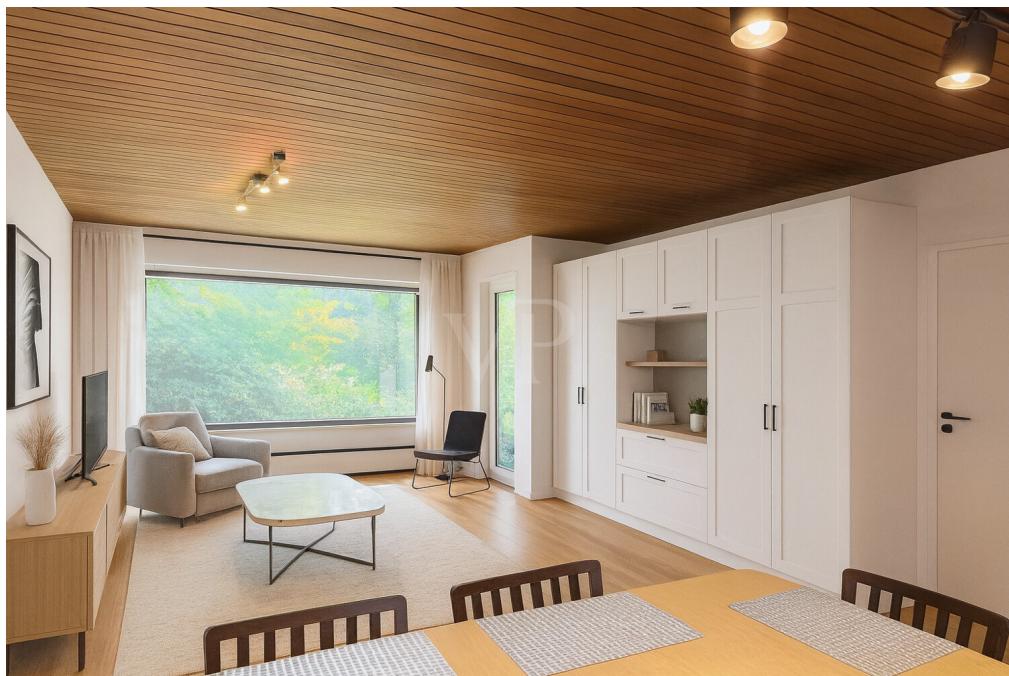
Property ID: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## The property



Property ID: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## The property



Property ID: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## The property



Property ID: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## The property



Property ID: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## The property



Property ID: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Shop Berlin Nikolassee / Wannsee | Breisgauer Straße 2 | 14129 Berlin | [zehlendorf@von-poll.com](mailto:zehlendorf@von-poll.com)

**Property ID: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf**

## A first impression

For sale is a detached bungalow built in 1966 with approximately 105 m<sup>2</sup> of living space on an attractive plot of around 600 m<sup>2</sup>. The property is in need of extensive renovation and offers a variety of design options – from a complete gut renovation to a total demolition and subsequent new construction. The bungalow has a total of four rooms and boasts a functional layout. The existing structure is ideally suited for implementing individual living concepts, provided the building is to be preserved. Technically, the house no longer meets current standards for amenities and energy efficiency. A comprehensive modernization is therefore necessary to bring it up to current living standards.

Alternatively, the plot offers excellent conditions for new construction – here you have the opportunity to realize your new home entirely according to modern ideas. The plot itself is pleasantly sized and offers diverse possibilities for landscaping the outdoor area – whether as a play and relaxation area for families, a garden paradise for hobby gardeners, or a stylish retreat in nature. The location boasts excellent connections to local infrastructure and a quiet, established residential area. In conclusion, this property appeals to buyers seeking a project with development potential – whether through comprehensive renovation or new construction. Those willing to invest time, ideas, and resources can create a truly unique home here. A right of way, access, and utility easement will be registered for the property behind it. Interested? Schedule a viewing appointment and see for yourself the many possibilities this property offers.

**Property ID: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf**

## Details of amenities

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Baunutzungsplans vom 28. Dez. 1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958 in einem allgemeinen Wohngebiet mit der Baustufe II/2. Ferner wurde mit dem Textbebauungsplan X-A, festgesetzt am 09. Juli 1971, auf die BauNVO 1968 übergeleitet. Die Baufluchtlinien sind nur festgesetzt und haben den Status nur einer geplanten Baugrenze. Sie sind damit nicht verbindlich.

Es liegen die Voraussetzungen eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB vor. Eine mögliche Teilung ist auch nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. es wird geprüft, ob das Vorhaben sich in die nähere Umgebung einfügt.

Diese Information ersetzt keine individuelle Anfrage beim zuständigen Bauamt.

**Property ID: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf**

## All about the location

Das Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des südwestlichen Berlins – im herzlichen und gutbürgerlichen Stadtteil Zehlendorf. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer hervorragenden Infrastruktur, die urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität verbindet.

### Familienfreundliche Infrastruktur:

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Mehrere Kitas und Grundschulen – darunter auch bilingual und privat geführte Einrichtungen – befinden sich in fußläufiger Nähe. Weiterführende Schulen wie das Schadow-Gymnasium, die John-F.-Kennedy-Schule oder das renommierte Schweizerhof-Gymnasium sind gut erreichbar.

### Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:

Nur wenige Minuten entfernt liegt die Clayallee mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und Wochenmärkte sind schnell erreichbar. Auch charmante Boutiquen und Cafés im Zentrum von Zehlendorf laden zum Bummeln ein. Die Zehlendorfer Welle, ein beliebtes Einkaufszentrum, ist ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt.

### Öffentlicher Nahverkehr:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Zehlendorf (S1) ist in ca. 10–12 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt (z.?B. Friedrichstraße, Potsdamer Platz). Die U-Bahnlinie U3 (Haltestelle Onkel Toms Hütte) ist ebenfalls gut erreichbar und ergänzt die schnelle Anbindung an zentrale Berliner Bezirke.

### Naherholung & Freizeit:

Die Lage besticht durch die Nähe zu mehreren beliebten Naherholungsgebieten: Der Grunewald, der Schlachtensee, die Krumme Lanke und der Berliner Forst liegen quasi „vor der Haustür“ und bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Jogging, Schwimmen oder einfach nur zum Entspannen in der Natur. Auch das Strandbad Wannsee und zahlreiche Reit- und Tennisanlagen sind bequem erreichbar.

Die Lage im Südwesten Berlins bietet auch eine hervorragende Möglichkeit, das nahegelegene Potsdam mit seinen historischen Sehenswürdigkeiten – allen voran das prachtvolle Schloss Sanssouci – bequem zu erreichen.

**Property ID: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 278.54 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25213028 - 14167 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)