

Berlin

Casa adosada de 4 habitaciones con jardín y garaje en una ubicación privilegiada en Schlachtensee.

Número de propiedad: 25213027



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 155 m²

Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

De un vistazo

Número de propiedad	25213027
Superficie habitable	ca. 110 m²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	695.000 EUR
Casa	Chalet adosado
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 50 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	18.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	221.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

La propiedad



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



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

Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

La propiedad



VP

VON POLL
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (GfK)

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
- Fördermittelfcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING 

 **COMMERZBANK** 

KFW 





www.vp-finance.de

Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1974 y cuidadosamente conservada, se presenta como una vivienda familiar compacta y acogedora en una de las zonas residenciales más codiciadas de Berlín, Schlachtensee, cerca de la estación de S-Bahn de Schlachtensee. Con una superficie habitable de aproximadamente 110 m² y un total de cuatro habitaciones, además de una habitación de invitados en el sótano, la propiedad ofrece una distribución ideal para parejas o familias que buscan un hogar luminoso y acogedor con gran potencial. Los amplios ventanales y el atrio interior crean un ambiente agradable y luminoso en toda la casa, especialmente en el salón, que también cuenta con un hermoso suelo de parquet. La cocina, equipada con una antigua cocina equipada, pero bien mantenida, ofrece acceso directo al jardín. Un aseo de invitados con claraboya se encuentra en la planta baja. En la planta superior, hay tres habitaciones bien proporcionadas que pueden utilizarse como dormitorios, habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. El baño, con claraboya y ducha a ras de suelo, ofrece un ambiente moderno y luminoso. La casa cuenta con un sótano completo que ofrece espacio de almacenamiento y habitaciones con calefacción, ideales para sala de ocio u oficina. Una habitación de invitados independiente en el sótano amplía significativamente las posibilidades de uso de la casa. La calefacción se realiza mediante una moderna caldera de gas Viessmann, instalada en 2022. La parcela, legalmente subdividida, ofrece privacidad y una propiedad clara. También incluye un garaje. En general, la casa se encuentra en buen estado, pero requiere una reforma moderada, lo que facilita la implementación de planes de modernización personalizados. Gracias a la tranquilidad del entorno, la proximidad a zonas verdes y lagos, y las excelentes conexiones de transporte público, esta casa adosada es una joya escondida en una ubicación fantástica, ideal para quienes aprecian la excepcional calidad de vida del suroeste de Berlín.

Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25213027 - 14129 Berlin

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com