

Berlin - Zehlendorf

# Trouvaille rare : Belle propriété avec bâtiments existants dans un très bon emplacement près de Schlachtensee - à seulement 850 m du lac !

CODE DU BIEN: 25213023



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

**PRIX D'ACHAT: 915.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 635 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25213023 - 14129 Berlin - Zehlendorf**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25213023 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25213023	Prix d'achat	915.000 EUR
		Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

**CODE DU BIEN: 25213023 - 14129 Berlin - Zehlendorf**

## La propriété



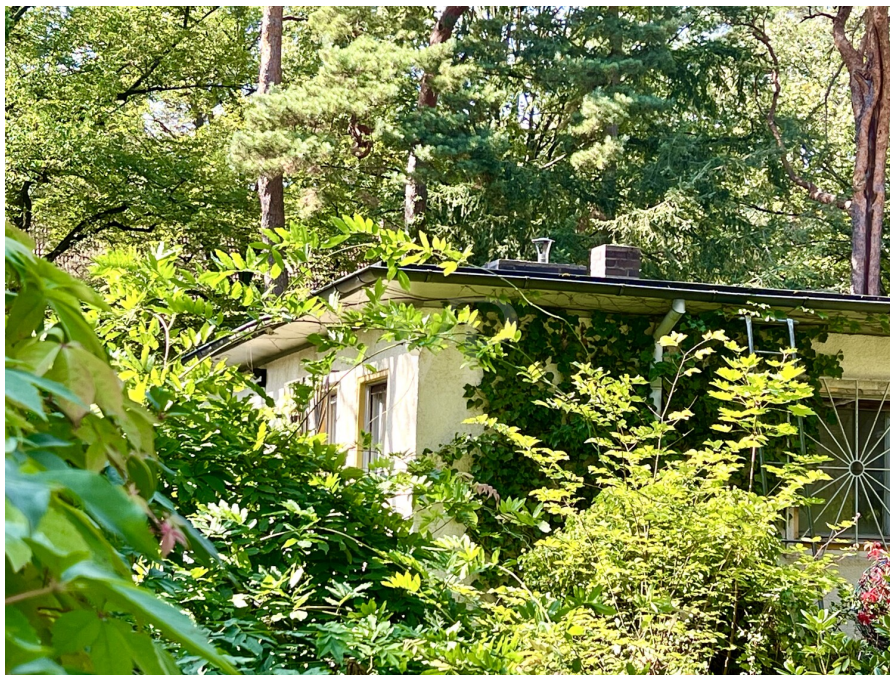
CODE DU BIEN: 25213023 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213023 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213023 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25213023 - 14129 Berlin - Zehlendorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213023 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## La propriété



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

**2025**

CODE DU BIEN: 25213023 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## La propriété



**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



FOCUS **MONEY**

**HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT**

**VON POLL IMMOBILIEN**

11 weitere Anbieter  
erhielten die Note Sehr Gut  
Im Test: 44 Immobilien-  
makler in Deutschland

Ausgabe 9/2025

★★★★★

CODE DU BIEN: 25213023 - 14129 Berlin - Zehlendorf

## La propriété



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



**CODE DU BIEN: 25213023 - 14129 Berlin - Zehlendorf**

## **Une première impression**

À vendre : un terrain d'environ 635 m<sup>2</sup> dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Berlin, le paisible quartier de Schlachtensee, à seulement 850 mètres du lac. Ce terrain offre de nombreuses possibilités, que ce soit pour une construction neuve de qualité ou une rénovation complète du bâtiment existant. Situé dans le périmètre du plan d'aménagement X-B2e, il se trouve dans une zone résidentielle ouverte à la construction. Le coefficient d'occupation des sols (COS) est de 0,2. Le coefficient d'occupation des sols (COS) n'est pas précisé. Le bâtiment existant nécessite d'importants travaux de rénovation. Ce terrain attractif séduira donc principalement les acquéreurs souhaitant construire dans un emplacement privilégié. Saisissez cette opportunité unique de réaliser votre rêve d'acquérir une maison dans l'un des quartiers les plus recherchés de Berlin. Contactez-nous : nous serons ravis de vous faire visiter le terrain en détail !

**CODE DU BIEN: 25213023 - 14129 Berlin - Zehlendorf**

## Détails des commodités

- 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.

**CODE DU BIEN: 25213023 - 14129 Berlin - Zehlendorf**

## **Tout sur l'emplacement**

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

**CODE DU BIEN: 25213023 - 14129 Berlin - Zehlendorf**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25213023 - 14129 Berlin - Zehlendorf**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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