

Berlin

## Maison mitoyenne - 4 pièces avec jardin et garage dans un emplacement privilégié à Schlachtensee !

CODE DU BIEN: 25213027



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

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 155 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

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

CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25213027   |
| Surface habitable      | ca. 110 m² |
| Pièces                 | 4          |
| Chambres à coucher     | 3          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 1974       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 695.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 50 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 18.11.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 221.90 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2022                      |

CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## La propriété





CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## 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



# 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

CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin**

# La propriété





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

CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## Une première impression

Cette maison mitoyenne, construite en 1974 et impeccablement entretenue, se présente comme une maison familiale compacte et accueillante, située dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Berlin : Schlachtensee, à proximité de la station de S-Bahn du même nom. D'une surface habitable d'environ 110 m<sup>2</sup> et comprenant quatre pièces à vivre ainsi qu'une chambre d'amis au sous-sol, elle offre une configuration idéale pour les couples ou les familles en quête d'une maison lumineuse et chaleureuse au fort potentiel. De grandes fenêtres et un atrium intérieur baignent la maison de lumière naturelle, notamment le séjour, agrémenté d'un magnifique parquet. La cuisine, équipée d'éléments anciens mais en parfait état, donne directement sur le jardin. Un WC avec puits de lumière se trouve également au rez-de-chaussée. À l'étage, trois pièces aux proportions harmonieuses peuvent être aménagées en chambres, chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. La salle de bains, avec son puits de lumière et sa douche à l'italienne, offre un espace de détente moderne et lumineux. Cette maison dispose d'un sous-sol complet offrant un espace de rangement ainsi que des pièces chauffées idéales pour un atelier ou un bureau. Une chambre d'amis indépendante au sous-sol élargit considérablement les possibilités d'utilisation de la maison. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz Viessmann moderne installée en 2022. Le terrain, divisé légalement, garantit l'intimité et une propriété clairement définie. Un garage est également inclus. Dans l'ensemble, la maison est en bon état, mais nécessite des travaux de rénovation modérés, permettant ainsi la mise en œuvre de projets de modernisation personnalisés. Grâce à son environnement calme, sa proximité avec les espaces verts et les lacs, et son excellente desserte par les transports en commun, cette maison mitoyenne est une perle rare dans un emplacement exceptionnel – idéale pour ceux qui apprécient la qualité de vie remarquable du sud-ouest de Berlin.



CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.



CODE DU BIEN: 25213027 - 14129 Berlin

## 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)