

Berlin

## Sorház - 4 szobás kerttel és garázzsal, kiváló helyen Schlachtensee-ben!

VP azonosító: 25213027



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

VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 155 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25213027               |
| Hasznos lakótér       | ca. 110 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 4                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdoszobák           | 1                      |
| Építés éve            | 1974                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs             |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 695.000 EUR                                                                           |
| Ház                  | Sorházban                                                                             |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület      | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                  |

VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 18.11.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 221.90 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2022                       |

VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Az ingatlan



**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](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
- Fördermittelfcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

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

VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Az első benyomás

Ez a gondosan karbantartott, 1974-ben épült sorház kompakt és hívogató családi otthonként kínálja magát Berlin egyik legkeresettebb lakóövezetében, a Schlachtensee-ben, nem messze a Schlachtensee S-Bahn állomástól. Körülbelül 110 m<sup>2</sup>-es lakóterületével, összesen négy szobájával és egy alagsori vendégszobájával az ingatlan ideális elrendezést kínál párok vagy családok számára, akik világos, barátságos és nagy potenciállal rendelkező otthont keresnek. A nagy ablakok és a belső átrium kellemesen világos légkört teremt az egész házban, különösen a nappaliban, amely gyönyörű parkettával is rendelkezik. A konyha egy régebbi, de jól karbantartott, beépített konyhával van felszerelve, és közvetlen kertkapcsolatot kínál. A földszinten egy tetőablakos vendég-WC is található. Az emeleten három arányos szoba áll rendelkezésre, amelyek rugalmasan használhatók hálósobaként, gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A tetőablakos és zuhanykabinos fürdőszoba modern és világos fürdőkörnyezetet biztosít. A ház teljes pincével rendelkezik, amely tárolóhelyet, valamint futó helyiségeket kínál, amelyek ideálisak hobbiszobaként vagy irodának. Az alagsorban található külön vendégszoba jelentősen bővíti a ház felhasználási lehetőségeit. A fűtést egy modern Viessmann gázkazán biztosítja, amelyet 2022-ben telepítettek. A jogilag felosztott telek magánéletet és egyértelmű tulajdonjogot biztosít. Egy garázs is tartozik hozzá. Összességében a ház jó állapotban van, de mérsékelt felújításra szorul, így könnyen megvalósíthatók az egyéni modernizációs tervek. A csendes környezetnek, a zöldterületek és tavak közelségének, valamint a kiváló tömegközlekedési kapcsolatoknak köszönhetően ez a sorház ritka kincs egy fantasztikus helyen – ideális azok számára, akik értékelik a délnyugat-berlini életminőséget.

VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25213027 - 14129 Berlin

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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