Berlin – Zehlendorf

# Grand terrain ensoleillé exposé plein sud avec bâtiments existants

*CODE DU BIEN: 25213017*




PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1103 $m^2$

CODE DU BIEN: 25213017 - 14167 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: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25213017 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 990.000 EUR |
| Type d'objet | Plot |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

CODE DU BIEN: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

# La propriété






CODE DU BIEN: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

# La propriété

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

Gold Partner
Seit 2013
ImmoScout24

CODE DU BIEN: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

# La propriété



CODE DU BIEN: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

# Une première impression

À vendre : un terrain généreux d'environ 1 103 m² dans un quartier résidentiel calme et bien établi. Une opportunité rare pour les familles, les futurs propriétaires et les investisseurs à la recherche d'un espace pour un projet résidentiel unique. Son exposition plein sud garantit un ensoleillement optimal tout au long de la journée, créant ainsi des conditions idéales pour des espaces de vie lumineux, de vastes jardins et des aménagements extérieurs soignés. Actuellement occupé par un bâtiment, le terrain offre la possibilité d'être modernisé ou remplacé par une nouvelle construction, selon vos préférences et dans le respect des règles d'urbanisme. Avec un coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,2 et un coefficient de surface de plancher (CSP) de 0,4, le terrain offre une grande flexibilité d'aménagement pour une maison individuelle, alliant espace et intimité. Idéal pour les familles : un cadre de vie urbain, verdoyant et bien desservi. L'emplacement offre un équilibre harmonieux entre tranquillité et centralité : commerces, crèches, écoles et loisirs sont facilement accessibles. L'excellente desserte par les transports en commun (S-Bahn et U-Bahn) facilite grandement le quotidien des familles. Le quartier se caractérise par des maisons individuelles bien entretenues, des jardins et un voisinage agréable, idéal pour une vie de famille paisible et sereine. Laissez libre cours à votre imagination et créez un espace à votre image : la généreuse superficie du terrain offre un potentiel immense, non seulement pour la construction d'une maison, mais aussi pour l'aménagement de jardins paysagers soignés, d'aires de jeux, de terrasses ou d'espaces de détente privés. Architecture moderne avec des espaces ouverts ou maison familiale classique entourée de verdure : ici, votre style de vie s'adapte à vos envies. Un emplacement à fort potentiel : le quartier présente un potentiel de développement évident. Les nouvelles constructions et les rénovations témoignent du caractère très prisé de cette partie de Zehlendorf. L'alliance d'infrastructures de qualité, d'un environnement verdoyant et d'un potentiel de développement urbain fait de ce terrain un investissement d'avenir. En conclusion : un terrain polyvalent, bénéficiant d'une excellente orientation, d'un fort potentiel de construction et d'un emplacement idéal pour les familles, que ce soit pour réaliser la maison de vos rêves ou pour un investissement attractif. Visites possibles sur rendez-vous. Nous serons ravis de répondre à vos questions !

CODE DU BIEN: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

# Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

# Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25213017 - 14167 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: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

# Contact

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

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

www.von-poll.com