Berlin – Zehlendorf

Freistehender Bungalow mit Entwicklungspotenzial – Sanierung oder Neubau möglich

Objektnummer: 25213028



KAUFPREIS: 600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25213028
Wohnfläche	ca. 105 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	600.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	278.54 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein freistehender Bungalow aus dem Jahr 1966 mit einer Wohnfläche von ca. 105 m² auf einem attraktiven Grundstück von rund 600 m². Die Immobilie befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – von einer umfassenden Kernsanierung bis hin zu einem vollständigen Abriss mit anschließendem Neubau.

Der Bungalow verfügt über insgesamt vier Zimmer und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung. Die vorhandene Struktur eignet sich ideal, um individuelle Wohnkonzepte umzusetzen, sofern das Gebäude erhalten bleiben soll.

Technisch entspricht das Haus nicht mehr den heutigen Anforderungen an Ausstattung und Energieeffizienz. Eine umfassende Modernisierung ist daher notwendig, um es an den aktuellen Wohnstandard anzupassen. Alternativ bietet das Grundstück beste Voraussetzungen für einen Neubau – hier haben Sie die Chance, Ihr neues Zuhause ganz nach modernen Vorstellungen zu realisieren.

Das Grundstück selbst überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung des Außenbereichs – ob als Spiel- und Erholungsfläche für Familien, Gartenparadies für Hobbygärtner oder stilvoller Rückzugsort im Grünen. Die Lage punktet mit einer guten Anbindung an die örtliche Infrastruktur und einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld.

Fazit

Dieses Objekt spricht Käufer an, die ein Projekt mit Entwicklungspotenzial suchen – ganz gleich, ob durch eine umfassende Sanierung oder einen Neubau. Wer bereit ist, Zeit, Ideen und Investitionen einzubringen, kann hier ein ganz individuelles Zuhause entstehen lassen.

Auf dem Grundstück wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das dahinterliegende Grundstück eingetragen.

Interesse geweckt?
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Objektnummer: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 278.54 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com