Berlin – Zehlendorf

Bungalow individuel avec potentiel de développement – rénovation ou construction neuve possible

CODE DU BIEN: 25213028



PRIX D'ACHAT: 600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m^2

CODE DU BIEN: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

- 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: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25213028
Surface habitable	ca. 105 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1966
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	600.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 105 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	278.54 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25213028 - 14167 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

BELLEVUE

Best Property Agents

2025

CODE DU BIEN: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Une première impression

À vendre : un bungalow individuel construit en 1966, d'une surface habitable d'environ 105 m², sur un terrain attrayant d'environ 600 m². La propriété nécessite une rénovation complète et offre diverses possibilités d'aménagement, allant d'une rénovation totale à une démolition complète suivie d'une reconstruction. Le bungalow comprend quatre pièces et bénéficie d'une distribution fonctionnelle. La structure existante se prête parfaitement à la mise en œuvre de concepts d'habitation personnalisés, à condition que le bâtiment soit préservé. Techniquement, la maison ne répond plus aux normes actuelles en matière de confort et d'efficacité énergétique. Une modernisation complète est donc nécessaire pour la mettre aux normes de vie actuelles. Par ailleurs, le terrain offre d'excellentes conditions pour une construction neuve : vous avez ainsi l'opportunité de réaliser votre nouvelle maison selon des idées résolument modernes. Le terrain lui-même est d'une taille agréable et offre de multiples possibilités d'aménagement paysager : un espace de jeux et de détente pour les familles, un jardin d'agrément pour les jardiniers amateurs ou un havre de paix élégant en pleine nature. L'emplacement bénéficie d'une excellente desserte par les infrastructures locales et se situe dans un quartier résidentiel calme et bien établi. En conclusion, cette propriété séduira les acheteurs en quête d'un projet à fort potentiel de développement, que ce soit par une rénovation complète ou une construction neuve. Ceux qui sont prêts à investir du temps, des idées et des ressources pourront y créer une demeure véritablement unique. Un droit de passage, un accès et une servitude de raccordement aux réseaux seront enregistrés pour la propriété située derrière. Intéressé(e) ? Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez par vous-même les nombreuses possibilités offertes par cette propriété.

CODE DU BIEN: 25213028 - 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: 25213028 - 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: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25213028 - 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