Berlin – Zehlendorf

Μονοκατοικία με δυνατότητα ανάπτυξης – δυνατότητα ανακαίνισης ή νέας κατασκευής

Αριθμός ακινήτου: 25213028



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 600.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 105 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 600 m²

Αριθμός ακινήτου: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25213028
Επιφάνεια	ca. 105 m²
Δωμάτια	4
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	1
Έτος κατασκευής	1966
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	600.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 105 m²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	15.07.2035
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	278.54 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2017

Αριθμός ακινήτου: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Το ακίνητο

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

Αριθμός ακινήτου: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται μια ανεξάρτητη μπανγκαλόου χτισμένη το 1966 με περίπου 105 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε ένα ελκυστικό οικόπεδο περίπου 600 τ.μ. Το ακίνητο χρειάζεται εκτεταμένη ανακαίνιση και προσφέρει μια ποικιλία επιλογών σχεδιασμού - από μια πλήρη ανακαίνιση του κτιρίου έως μια ολική κατεδάφιση και επακόλουθη νέα κατασκευή. Το μπανγκαλόου διαθέτει συνολικά τέσσερα δωμάτια και διαθέτει λειτουργική διαρρύθμιση. Η υπάρχουσα κατασκευή είναι ιδανική για την εφαρμογή ατομικών ιδεών διαβίωσης, υπό την προϋπόθεση ότι το κτίριο πρόκειται να διατηρηθεί. Τεχνικά, το σπίτι δεν πληροί πλέον τα τρέχοντα πρότυπα για ανέσεις και ενεργειακή απόδοση. Επομένως, ένας ολοκληρωμένος εκσυγχρονισμός είναι απαραίτητος για να προσαρμοστεί στα τρέχοντα πρότυπα διαβίωσης. Εναλλακτικά, το οικόπεδο προσφέρει εξαιρετικές συνθήκες για νέες κατασκευές - εδώ έχετε την ευκαιρία να υλοποιήσετε το νέο σας σπίτι εξ ολοκλήρου σύμφωνα με τις σύγχρονες ιδέες. Το ίδιο το οικόπεδο έχει ευχάριστο μέγεθος και προσφέρει ποικίλες δυνατότητες για τον εξωραϊσμό του εξωτερικού χώρου - είτε ως χώρος παιχνιδιού και χαλάρωσης για οικογένειες, είτε ως παράδεισος κήπου για ερασιτέχνες κηπουρούς, είτε ως ένα κομψό καταφύγιο στη φύση. Η τοποθεσία διαθέτει εξαιρετικές συνδέσεις με τις τοπικές υποδομές και μια ήσυχη, εδραιωμένη κατοικημένη περιοχή. Συμπερασματικά, αυτό το ακίνητο απευθύνεται σε αγοραστές που αναζητούν ένα έργο με αναπτυξιακό δυναμικό - είτε μέσω ολοκληρωμένης ανακαίνισης είτε μέσω νέας κατασκευής. Όσοι είναι πρόθυμοι να επενδύσουν χρόνο, ιδέες και πόρους μπορούν να δημιουργήσουν ένα πραγματικά μοναδικό σπίτι εδώ. Θα καταχωρηθεί δικαίωμα διέλευσης, πρόσβαση και δουλεία κοινής ωφέλειας για το ακίνητο πίσω από αυτό. Ενδιαφέρεστε; Κλείστε ένα ραντεβού για να δείτε από κοντά τις πολλές δυνατότητες που προσφέρει αυτό το ακίνητο.

Αριθμός ακινήτου: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com