Berlin – Zehlendorf

Bungalow indipendente con potenziale di sviluppo – possibile ristrutturazione o nuova costruzione

Codice oggetto: 25213028



PREZZO D'ACQUISTO: 600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m²

Codice oggetto: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25213028
Superficie netta	ca. 105 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	600.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 105 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	15.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	278.54 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

La proprietà





Codice oggetto: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

La proprietà





Codice oggetto: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

La proprietà





Codice oggetto: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

La proprietà





Codice oggetto: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

La proprietà





Codice oggetto: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

La proprietà





Codice oggetto: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Una prima impressione

In vendita un bungalow indipendente costruito nel 1966 con circa 105 m² di superficie abitabile su un attraente terreno di circa 600 m². L'immobile necessita di una ristrutturazione completa e offre diverse opzioni di progettazione: dalla ristrutturazione completa alla demolizione totale con successiva nuova costruzione. Il bungalow dispone di quattro locali e vanta una disposizione funzionale. La struttura esistente è ideale per realizzare concetti abitativi personalizzati, a condizione che l'edificio venga preservato. Dal punto di vista tecnico, la casa non soddisfa più gli attuali standard di comfort ed efficienza energetica. È quindi necessaria una ristrutturazione completa per adeguarla agli standard abitativi attuali. In alternativa, il terreno offre ottime condizioni per una nuova costruzione: qui avete l'opportunità di realizzare la vostra nuova casa interamente secondo idee moderne. Il terreno stesso è di buone dimensioni e offre diverse possibilità per la progettazione degli spazi esterni: che si tratti di un'area giochi e relax per le famiglie, di un paradiso per gli amanti del giardinaggio o di un elegante rifugio nella natura. La posizione vanta ottimi collegamenti con le infrastrutture locali e una tranquilla zona residenziale. In conclusione, questa proprietà è ideale per gli acquirenti alla ricerca di un progetto con potenziale di sviluppo, sia tramite una ristrutturazione completa che tramite una nuova costruzione. Chi è disposto a investire tempo, idee e risorse può creare qui una casa davvero unica. Un diritto di passaggio, un accesso e una servitù di pubblica utilità saranno registrati per la proprietà retrostante. Interessati? Fissate un appuntamento per una visita e scoprite di persona le numerose possibilità che questa proprietà offre.

Codice oggetto: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25213028 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com