Berlin – Zehlendorf

Wunderschöne Altbau-Villa mit großem Garten in ruhiger Top-Wohnlage von Schlachtensee

Objektnummer: 26213024



KAUFPREIS: 2.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231.87 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1396 m^2

Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

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

Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26213024
Wohnfläche	ca. 231.87 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1922
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	2.300.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 197 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.07.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	264.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler

Heft 10/26
Gültig bis: 09/27

Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Ein erster Eindruck

Diese im repräsentativen Herzen von Schlachtensee gelegene, etwa 1922 gebaute Villa verbindet den besonderen Charakter eines nahezu original erhaltenen Hauses der Berliner Villenkolonie mit einem außergewöhnlich großen Grundstück in einer der begehrtesten Wohnlagen im Südwesten Berlins.

Auf rund 1.396 m² erstreckt sich ein nach Südwesten ausgerichteter, wunderschön eingewachsener Garten mit altem Baum- und Strauchbestand. Die weitläufige Rasenfläche, geschützte Gartenbereiche und ein eigener kleiner Wald verleihen dem Grundstück eine bemerkenswerte Ruhe und Privatsphäre.

Das Haus wurde nach eigenen Entwürfen des Kristallgroßhändlers Carl Grohmann errichtet und befindet sich bis heute im Besitz seiner Familie - mittlerweile in dritter Generation.
Viele bauzeitliche Details - hervorzuheben sind hier der schöne Stuck und das wunderbare Fischgrätparkett - sowie die ursprüngliche Raumstruktur sind größtenteils erhalten geblieben.
Damit bietet die Immobilie eine seltene Gelegenheit, ein authentisches Haus der 1920er-Jahre behutsam in die Gegenwart zu führen.

Auf zwei Wohnetagen verteilen sich ca. 232 m² Wohnfläche. Hinzu kommen das helle, tagesbelichtete Souterrain sowie ein großzügiger, bisher nicht ausgebauter Dachboden mit weiterem Nutzungspotenzial.

Besonders beeindruckend sind die für die Bauzeit charakteristischen großzügigen Raumproportionen und Deckenhöhen von ca. 3,40 m im Hochparterre und ca. 2,90 m im Obergeschoss. Sogar die Räume im Souterrain bieten mit 2,40 m noch eine angenehme Raumhöhe.

Im Hochparterre bilden das repräsentative Wohnzimmer mit Rund-Erker, das separate Esszimmer sowie ein weiteres, als Bibliothek beziehungsweise Büro genutztes Zimmer das Herzstück des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch die Küche mit Speisekammer/Abstellraum, einen Wintergarten mit Zugang zur großen Süd-West-Terrasse sowie ein Gäste-WC. Die klassische Raumfolge vermittelt bereits beim Betreten den großzügigen und zugleich wohnlichen Charakter des Hauses.

Das Obergeschoss ist den privaten Räumen vorbehalten. Drei großzügige, lichtdurchflutete Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Besonders schön ist die sonnige Terrasse, die dieser Etage einen zusätzlichen privaten Außenbereich verleiht. Hier können Sie von mittags bis abends die Sonne und einen herrlichen Blick über den großen Garten genießen.

Ein Badezimmer sowie eine großzügige Kammer, zuletzt als Küche genutzt, ergänzen das Raumangebot.

Auch das Dachgeschoss verfügt über bemerkenswertes Potenzial. Der große, offene Dachraum bietet eine interessante Grundlage für eine zukünftige individuelle Nutzung oder einen weiteren Ausbau im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten.

Die Garage befindet sich zurückgesetzt im hinteren Grundstücksbereich und fügt sich damit angenehm unauffällig in das Gesamtbild ein.

In den letzten Jahrzehnten wurde die Villa als Zweifamilienhaus genutzt.

Die Villa präsentiert sich heute weitgehend in ihrem über Jahrzehnte gewachsenen Zustand und entspricht in Ausstattung und Haustechnik nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen.
Gerade darin liegt jedoch ein besonderer Reiz: Die vorhandene Substanz, die großzügigen Raumfolgen und zahlreiche historische Details bieten eine hervorragende Grundlage für eine stilgerechte Modernisierung.

Für Käufer, die nicht nach einem bereits vollständig modernisierten Haus suchen, sondern ein charaktervolles Anwesen nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten, eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit: eine klassische Berliner Villa auf einem außergewöhnlich großen Gartengrundstück – eingebettet in eine der schönsten grünen Wohnlagen Schlachtensees.

Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Ausstattung und Details

- 1.396 m² großes Grundstück
- Ca. 232 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen (Hochparterre und Obergeschoss)
- 3 repräsentative Räume im Erdgeschoss plus Wintergarten; Küche mit Einbaumöbeln und Gäste-WC
- 3 Schlafräume im Obergeschoss, Bad, Küche (ehemals Kammer)
- Tagesbelichtetes Souterrain mit mehreren Räumen plus Duschbad
- Ausbaufähiger Dachboden
- Große Südwest-Terrasse im Hochparterre mit direktem Zugang in den Garten
- Weitere Südwest-Terrasse im Obergeschoss mit wunderbarem Blick in den Garten
- Garage im hinteren Grundstücksbereich mit Grube (ideal für Oldtimer-Fans)
- Einfahrt mit Platz für mehrere PKW
- Original Stuck- oder Kassettendecken in mehreren Räumen
- Gut erhaltenes Fischgrätparkett in den repräsentativen Wohnräumen
- Original Doppelkastenfenster
- Rollläden
- Das Grundstück liegt innerhalb des historischen Bereichs der ehemaligen Villenkolonie Schlachtensee. Die besondere städtebauliche Struktur des Quartiers wird durch den Bebauungsplan X-B2 geschützt. Damit soll der typische Charakter aus freistehenden Häusern, großzügigen Grundstücken und begrünten Freiflächen langfristig bewahrt werden.

Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Alles zum Standort

Das Haus steht in einer der schönsten, ruhigen und repräsentativen Wohnstraßen im gemütlichen Zentrum von Schlachtensee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende.
Verschiedene kleine und größere Geschäfte, Restaurants, Cafés und der kleine Marktplatz befinden sich fußläufig in der Nähe. Auch der S-Bahnhof Schlachtensee (S1) ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor. In die andere Richtung erreichen Sie Potsdam mit einem Umstieg in Wannsee.

Den Mexikoplatz, einen der schönsten Plätze Berlins, erreichen Sie nach einem Spaziergang durch die hübschen Wohnstraßen des Viertels. Dort finden Sie weitere kleine Läden, Cafés, Restaurants und den sehenswerten Jugendstil-Bahnhof der Linie S 1.

Der nahe gelegene Grunewald und die Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee - nur ein paar Gehminuten entfernt - ist sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer kann man in dem klaren Wasser sehr schön baden; der See hat Trinkwasserqualität.
Der große Wannsee bietet neben dem bekannten Strandbad Wannsee vielfältige Wassersportmöglichkeiten.

Die Johannes-Tews-Grundschule und das renommierte Werner-von-Siemens-Gymnasium sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Für die kleineren Kinder gibt es mehrere Kindergärten in der Nähe.

Als ideal ist die Gesundheitsversorgung vor Ort zu bezeichnen: Zwei Ärztehäuser mit Ärzten aller Fachrichtungen und mehrere Physiotherapie- Praxen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das St. Hubertus-Krankenhaus ist nur etwa 700 m entfernt.

Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Den Flughafen Berlin-Brandenburg erreichen Sie mit dem Auto nach etwa 40 Minuten.

Objektnummer: 26213024 - 14129 Berlin – Zehlendorf

Sonstige Angaben

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: 26213024 - 14129 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