Berlin – Zehlendorf

Großes sonniges Südgrundstück mit Altbestand

??????? ????????: 25213017

???? ??????: 990.000 EUR • ?????? ???: 1.103 m²

??????? ????????: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25213017

???? ??????	990.000 EUR
????? ????????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

??????? ????????: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 224450840

Leading Real Estate Companies of the World

Shop Berlin Nikolassee / Wannsee | Breisgauer Straße 2 | 14129 Berlin | zehlendorf@von-poll.com

??????? ????????: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein großzügiges Grundstück mit ca. 1.103?m² Fläche in ruhiger, gewachsener Wohnlage – eine seltene Gelegenheit für Familien, Bauherren und Investoren, die Raum für ein individuelles Wohnprojekt suchen.

Die attraktive Südausrichtung des Grundstücks sorgt für ganztägige Sonneneinstrahlung und schafft beste Voraussetzungen für helle Wohnräume, großzügige Gartenflächen und durchdachte Freiraumkonzepte.

Derzeit ist das Grundstück mit einem Altbestand bebaut, der entweder modernisiert oder durch einen Neubau ersetzt werden kann – ganz nach Ihren Vorstellungen und im Rahmen der baurechtlichen Gegebenheiten. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bietet das Grundstück flexible Bebauungsmöglichkeiten für ein Einfamilienhaus mit ausreichend Platz und Privatsphäre.

Perfekt für Familien – urban, grün, gut angebunden
Die Lage überzeugt durch eine harmonische Verbindung aus Ruhe und Zentralität: Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S- und U-Bahn) macht den Alltag besonders für Familien komfortabel und planbar. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für ein sicheres und entspanntes Familienleben.

Freiraum für Ideen und individuelle Gestaltung
Die großzügige Grundstücksfläche bietet nicht nur Potenzial für den Bau eines Hauses, sondern auch für liebevoll angelegte Gärten, Spielbereiche, Terrassen oder private Rückzugsorte. Ob moderne Architektur mit offenen Grundrissen oder klassisches Familienhaus mit viel Grün – hier lässt sich Wohnen ganz nach Ihren Vorstellungen realisieren.

Lage mit Perspektive
Das Umfeld zeigt ein deutliches Entwicklungspotenzial: Neubauten und Modernisierungen in der Nachbarschaft verdeutlichen, dass dieser Teil Zehlendorfs weiterhin zu den gefragten Wohnlagen gehört. Die Kombination aus intakter Infrastruktur, grünem Umfeld und städtebaulichem Potenzial macht dieses Grundstück zu einer zukunftssicheren Investition.

Fazit:
Ein vielseitig nutzbares Grundstück mit hervorragender Ausrichtung, solider Bebaubarkeit und familienfreundlicher Lage – ob zur Verwirklichung Ihres persönlichen Wohntraums oder als attraktive Investition.

Besichtigung nach Vereinbarung möglich – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ????????: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

????????????? ??? ???????

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.

??????? ????????: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25213017 - 14167 Berlin – Zehlendorf

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com