

Berlin - Zehlendorf

# Schöne 5-Zimmer Wohnung auf 2 Etagen

Objektnummer: 26213002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

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

Objektnummer: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26213002	Kaufpreis	629.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121,4 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1		
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1929	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	181.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.10.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

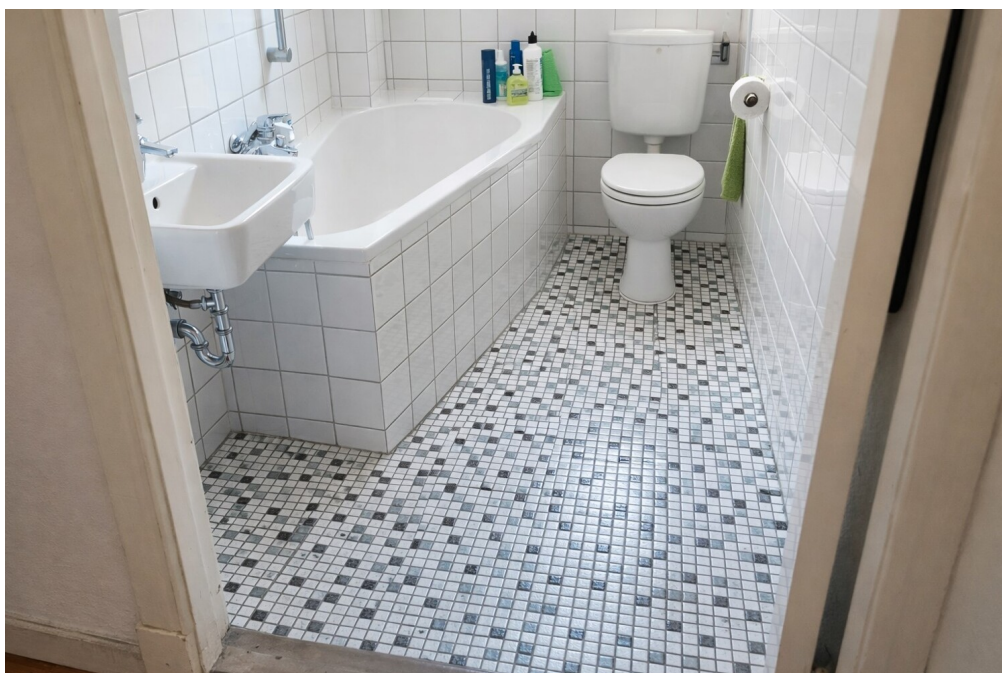
Objektnummer: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**Objektnummer: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## Ein erster Eindruck

Diese ursprünglich zwei Wohnungen erstrecken sich auf zwei Etagen und befindet sich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Seitenstraße in unmittelbarer Nähe des Heinrich-Laehr-Parks .

In einer familien- und kinderfreundlichen Umgebung gelegen, bietet sich ein familienfreundliches Wohnen mit genügend Zimmern als Rückzugsmöglichkeiten.

Im unteren Bereich befinden sich das Wohnzimmer, die Küche, ein weiteres Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Zusätzlich ist der ursprüngliche Balkon auf dieser Etage in eine Art Wintergarten gewandelt worden.

Aus dem an den Flur angrenzenden Zimmer führt eine schöne Treppe zur oberen Etage.

Im oberen Bereich befindet ein identisch geschnittener Grundriss.

Allerdings gibt es ein weiteres Zimmer anstatt der ursprünglich vorhandenen Küche.

Von einem Zimmer geht ein klassischer Balkon ab.

Die dreigeschossige, gepflegte Wohnanlage aus den dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts ist vollständig unterkellert. Die Dachgeschosse wurden Mitte der 80er Jahre ausgebaut.

Zur parkähnlichen Anlage gehören angelegte Grünflächen mit Wegen und zwei Kinderspielflächen. Parkraum ist ausreichend auf dem Areal und in der ruhigen Straße vorhanden.

Für eine Familie mit bis zu zwei Kindern eine tolle Wohnung, um sich auf zwei

Etagen wohlfühlen.

Aktuell wohnt noch der Enkel der Eigentümerin im Objekt.

**Objektnummer: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## Ausstattung und Details

Ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Zwei Zimmer auf der 1. Ebene vorwiegend mit Holzboden
- 1 Zimmer mit Treppe in die obere Etage
- 1 Küche
- 1 Badezimmer
- Drei Zimmer auf der 2. Ebene mit Holzdielenboden
- 1 Badezimmer mit Fliesen
- Zimmer mit Treppe in die untere Etage
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne mit grauen Fliesen

Das Hausgeld beträgt aktuell ca. 350,00 €.

Der Grundsteuerbetrag beläuft sich vierteljährlich auf ca. 35,00€

Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen über die eigene Gasetagenheizung.

Die Therme befindet sich in der Küche auf der unteren Etage.

**Objektnummer: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, grüner Wohnlage im südwestlichen Berliner Bezirk Berlin, Ortsteil Lichterfelde (nahe Zehlendorf). Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, altem Baumbestand und wenig Durchgangsverkehr – eine gewachsene, gehobene Wohngegend.

Ob zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen Sie in wenigen Minuten diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, sowie das "kleine" Stadtzentrum Zehlendorf mit einer hervorragenden Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr ( S-Bahnhof Zehlendorf / Bus X10 / 285 ).

Von dort aus erreichen Sie unter anderem in vier S Bahn Stationen die beliebte Schlossstraße in Steglitz, sowie mit dem Auto in weniger als dreißig Minuten den Berliner Kurfürstendamm.

Mit dem Auto besteht eine zügige Anbindung an die A103 und A115 (AVUS), wodurch auch andere Stadtteile sowie das Berliner Umland schnell erreichbar sind.

Hauptmagistralen sind der Teltower Damm und der Dahlemer Weg.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen. Der Botanische Garten Berlin, einer der größten und bedeutendsten botanischen Gärten Europas, ist schnell erreichbar und bietet ganzjährig hohe Aufenthaltsqualität. Zusätzlich befinden sich weitläufige Wald- und Parkflächen sowie der Bereich rund um den Teltowkanal in komfortabler Distanz – ideal für Spaziergänge, Jogging, Radfahren oder entspannte Freizeit im Grünen.

Zum unmittelbaren Umfeld gehören zudem der Wannsee und der Schlachtensee. Sie laden durch ihre Nähe zu Ausflügen ein.

Im Sommer sind der Schlachtensee, Nikolassee, Krumme Lanke und der Wannsee beliebte Ziele zum Baden und Spazieren.

Der nächstgelegene Fernbahnhof befindet sich in Potsdam (Hauptbahnhof Potsdam).

Der Flughafen BER Schönefeld ist ebenfalls in ca. 30 Fahrminuten erreichbar.

**Objektnummer: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: [berlin.lichterfelde@von-poll.com](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)