

**Berlin - Zehlendorf**

# Ruhig, grün, hervorragend angebunden – moderne Wohnung in Zehlendorf

**Objektnummer: 26213004**



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

**KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf

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

Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26213004	Kaufpreis	785.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2016		
Stellplatz	2 x Tiefgarage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	76.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.01.2027	Energie- Effizienzklasse	C
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive und lichtdurchflutete Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss, der ein angenehmes und modernes Wohnambiente schafft. Die insgesamt drei Zimmer bieten ausreichend Platz für Paare oder die kleine Familie, die eine ruhige Wohnlage mit gleichzeitig hervorragender Infrastruktur zu schätzen wissen.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2016 errichteten Ensemble, das sich durch eine zeitgemäße Architektur sowie einen sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand auszeichnet. Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität und Wohnkomfort.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich schafft fließende Übergänge und unterstreicht das großzügige Raumkonzept. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und überzeugt sowohl funktional als auch optisch. Hochwertiges Parkett setzt stilvolle Akzente und rundet das wohnliche Ambiente ab.

Das moderne Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche, und einen Blick ins Grüne. Ein separates Gäste-WC, einem praktischen Waschmaschinenanschluss liegt direkt nebenan.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Garten mit Sondernutzungsrecht. Diese private Grünfläche eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet einen idealen Rückzugsort im Freien – sei es zur Erholung, für gesellige Stunden mit Familie und Freunden oder zur individuellen Gestaltung. Die gelungene Verbindung von Innen- und Außenbereich verleiht der Wohnung eine besondere Wohnqualität.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei komfortable Stellplätze in der Tiefgarage sowie einen Keller mit Fenster. Ein Aufzug ermöglicht den direkten Zugang von beidem bis zur Wohnung und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung besticht zudem durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie weiteren infrastrukturellen Einrichtungen. Sie eignet sich somit ideal für alle, die eine ausgewogene Kombination aus urbaner Anbindung und entspannter Wohnatmosphäre suchen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf**

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Parkett
- Fußbodenheizung
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Gästebad mit WC und Waschmaschinenanschluss
- Bodentiefe Fenster
- Großer umlaufender Garten mit Sondernutzungsrecht
- Plissees, Fliegengitter, Senkrechtmarkisen auf der Terrasse
- Fahrstuhl von der Haustür in den Keller / in die Tiefgarage
- Großer Keller mit Fenster
- Zwei nebeneinanderliegende Tiefgaragenplätze
- Barrierefrei
- Keine direkte Straße am Gebäude, sehr ruhige Lage

**Objektnummer: 26213004 - 14169 Berlin - Zehlendorf**

## Alles zum Standort

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten, im grünen und ruhigen Ortsteil Zehlendorf. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, stilvollen Villen sowie kleineren Mehrfamilienhäusern und bietet eine gewachsene, gehobene Wohnqualität mit viel Ruhe und Privatsphäre.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der nahegelegene S-Bahnhof Sundgauer Straße bietet Anschluss an die Linie S1, die eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt, unter anderem bis zum Brandenburger Tor, ermöglicht. Der nächst gelegene U-Bahnhof ist Oskar-Helene-Heim. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Ortsteile sowie der Zentren in Steglitz und Dahlem gewährleisten. Auch mit dem Auto ist die Lage durch die Nähe zur Potsdamer Chaussee und zur A115 hervorragend angebunden.

Die Nahversorgung ist in unmittelbarer Umgebung bestens gewährleistet: fußläufig finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie vielfältige Einzelhandelsgeschäfte. Darüber hinaus bietet die nahegelegene Einkaufsstraße in Zehlendorf ein breites Angebot an Geschäften, Cafés und Restaurants. Ärzte, Facharztpraxen und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls zahlreich vertreten und sichern eine sehr gute medizinische Versorgung. Ergänzend stehen in der nahegelegenen Schlossstraße in Steglitz weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die beliebten Seen Schlachtensee und

Krumme Lanke sind in kurzer Zeit erreichbar und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder erholsamen Stunden am Wasser ein. Darüber hinaus bieten der nahegelegene Dreipfuhlpark sowie der weitläufige Grunewald zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung in der Natur.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur aus und gehört zu den besonders gefragten Wohnadressen im Berliner Südwesten.

**Objektnummer: 26213004 - 14169 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 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: 26213004 - 14169 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)