

Berlin – Zehlendorf

# Ideal für Familien! 3,5-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in Lichterfelde mit Balkon und Stellplatzmöglichkeit

Objektnummer: 25331055



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

KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

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

Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25331055                |
| Wohnfläche   | ca. 91,6 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                       |
| Zimmer       | 3.5                     |
| Schlafzimmer | 1                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1964                    |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz           |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 459.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 14 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2035 | Endenergieverbrauch         | 138.50 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | E              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2003           |

Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Ein erster Eindruck

Großzügiges Familienglück mit Sonnenbalkon, Gemeinschaftsgarten und Parkmöglichkeit!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese helle und großzügige 3,5-Zimmer-Familienwohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1964 – ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden. Mit ca. 91,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein ideales Raumkonzept für Familien, die Komfort und Alltagstauglichkeit miteinander verbinden möchten.

Ein Ort zum Ankommen – perfekte Raumaufteilung für Familien. Schon beim Betreten der Wohnung begrüßt Sie ein weitläufiger Flur, der genug Platz für Jacken, Schuhe und allerlei Accessoires bietet. Von hier aus gelangen Sie in alle Wohnräume – praktisch und übersichtlich für den Familienalltag. Das Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit ca. 47 m<sup>2</sup>, der durch große Fensterfronten ganztags lichtdurchflutet ist. Hier findet das Familienleben statt: spielen, entspannen, gemeinsam essen. Der westlich ausgerichtete Balkon ist ein echtes Highlight – perfekt für sonnige Nachmittage, gemeinsames Abendessen im Freien oder einen entspannten Feierabend bei Sonnenuntergang.

Familienfreundliche Küche – Kochen, Essen, Zusammensein. Die geräumige Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein und bietet sogar Platz für einen kurzen Snack am Bistro-Tisch. Das Tageslichtbad, modernisiert im Jahr 2018, überzeugt mit einer gemütlichen Badewanne und der hellen Atmosphäre – ideal für ausgiebige Kinderbäder oder entspannende Momente für die Eltern. Im Zuge der Modernisierung wurde auch die Elektrik erneuert, sodass der technische Standard zeitgemäß ist.

Rückzugsorte für Groß und Klein. Das zur Ostseite ausgerichtete Elternschlafzimmer bietet einen ruhigen Start in den Tag und erholsame Nächte. Das Kinder- bzw. Arbeits- oder Gästezimmer ist flexibel nutzbar und kann mit dem Familienleben „mitwachsen“ – vom Babyzimmer bis zum Jugendzimmer. Hochwertiges Parkett in Wohn- und Schlafbereichen sorgt für eine warme Atmosphäre, während das Bad mit zeitlosen Fliesen ausgestattet ist. 3-fach verglaste Fenster schützen vor Lärm und sparen Energie, und die 2,70 m hohe Decke schafft ein

besonders großzügiges Wohngefühl.

Mehr Platz, mehr Möglichkeiten.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein großer, abgeschlossener Kellerraum mit ca. 14,5 m<sup>2</sup> zur Verfügung – ideal für Vorräte, Kinderfahrräder oder Hobbyequipment. Ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller ergänzen das Angebot.

Auf dem rückwärtigen Hof gibt es gemeinschaftliche Parkmöglichkeiten für Ihr Auto. Besonders für Familien attraktiv: Der gemeinschaftliche Garten bietet viel Platz zum Spielen, Toben oder entspannten Verweilen im Grünen.

Fazit: Ein Zuhause, das mitwächst!

Diese gepflegte Etagenwohnung überzeugt durch ihre großzügige Aufteilung, ihre hochwertige Ausstattung und ihre familienfreundliche Umgebung.

Ein Zuhause, das Geborgenheit bietet – und gleichzeitig genügend Raum für das bunte Familienleben.

Der perfekte Ort für Ihr neues Familien-Domizil!

Die Wohnung steht ab Ende Juli 2026 für Ihren Einzug bereit!

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den vielen Vorzügen dieser Immobilie begeistern.

**Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf**

## Ausstattung und Details

- helle 3,5-Zimmer-Etagenwohnung
- einladende Küche mit Sitzgelegenheit
- heller Wohn - und Ess- Bereich mit einer Fläche von ca. 47 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon / Ausrichtung nach Westen
- Schlafzimmer und Kinderzimmer/ Gästezimmer mit Ausrichtung nach Osten
- Modernisierung des Bades 2018
- Modernisierung Elektrik 2018
- Fußböden: Parkett und Fliesen
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Deckenhöhe: 2,70 Meter
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Badewanne
- Gemeinschaftsgarten
- sehr großzügiger Kellerraum mit ca 14,5 m<sup>2</sup> Fläche
- separater Wasch- und Trockenraum im Keller
- Parkmöglichkeit auf rückwärtigem Hof / separater Fahrradkeller
- Wohngeld: 430 €
- Ölheizung
- Kellerabteil, abgeschlossen, ca 14,5 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt am Ostpreußendamm 77a im beliebten Berliner Ortsteil Lichterfelde (Steglitz-Zehlendorf) – einer der gefragtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten. Das Umfeld zeichnet sich durch ruhige Wohnstraßen, einen hohen Grünanteil und eine familienfreundliche Infrastruktur aus.

Der in unmittelbarer Nähe gelegene Teltowkanal samt seiner Spielplätze erfreut sich nicht nur großer Beliebtheit bei Familien, sondern lädt auch zu ausgedehnten sportlichen Aktivitäten ein.

### Perfekt für Familien & Berufstätige

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Schulen, Kitas und Spielplätze, darunter auch das renommierte Willi-Graf-Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte sind bequem erreichbar. Für Erholung im Grünen sorgen mehrere Parks und Grünflächen in der nahen Umgebung.

### Hervorragende Verkehrsanbindung

Der Ostpreußendamm ist verkehrsgünstig gelegen und bietet eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV: Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe, und der S-Bahnhof Osdorfer Straße (S25/S26) ist schnell erreichbar. Mit dem Auto gelangt man rasch in Richtung Steglitz, Zehlendorf und auf die Stadtautobahn.

### Gepflegtes, grünes Wohnumfeld

Lichterfelde zählt zu den traditionell guten Wohnadressen Berlins. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten, gepflegten Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhausgebieten. Trotz der guten Erreichbarkeit bleibt das Wohngefühl ruhig und angenehm – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und ein harmonisches Umfeld legen.

### Fazit

Die Lage am Ostpreußendamm vereint urbanen Komfort mit grünem, familienfreundlichem Wohnen. Die hervorragende Infrastruktur, die schnelle Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen diese Adresse äußerst attraktiv.

Objektnummer: 25331055 - 12207 Berlin – Zehlendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25331055 - 12207 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)