

Berlin - Zehlendorf

# Privater Garten inklusive – moderne 3-Zimmer- Wohnung in Zehlendorf

Objektnummer: 26213015



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

**KAUFPREIS: 710.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26213015 - 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: 26213015 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26213015	Kaufpreis	710.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2016	Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26213015 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26213015 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213015 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213015 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



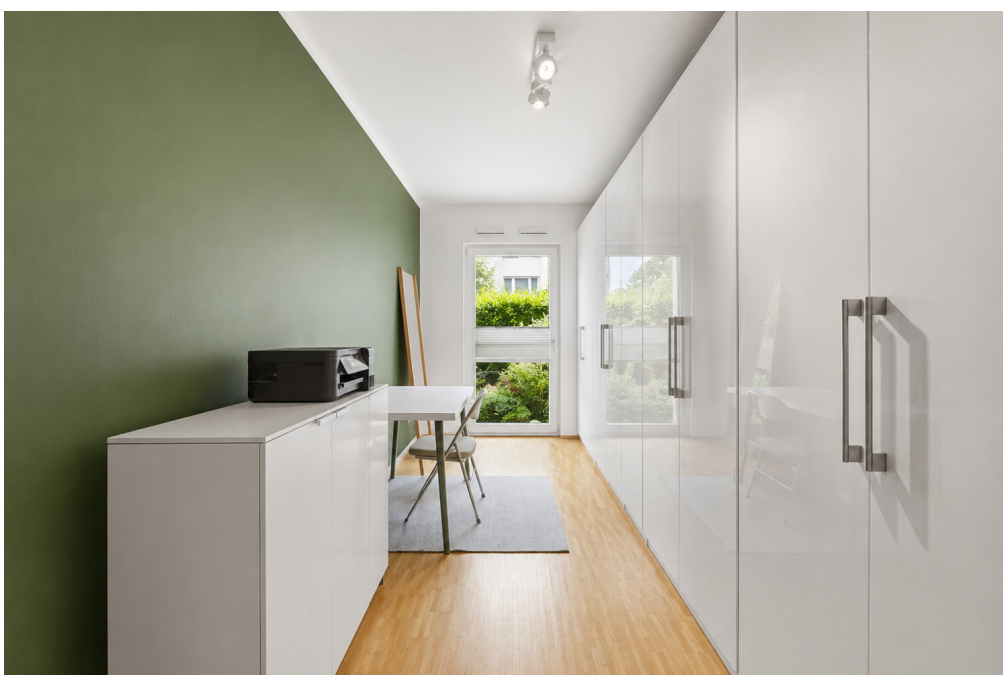
Objektnummer: 26213015 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213015 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213015 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213015 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213015 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213015 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



# 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: 26213015 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26213015 - 14169 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26213015 - 14169 Berlin - Zehlendorf**

## **Ein erster Eindruck**

Diese attraktive Gartenwohnung vereint die Vorzüge einer modernen, 92m<sup>2</sup> großen Wohnung mit dem Gefühl eines kleinen Hauses im Grünen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnensemble aus dem Jahr 2016 und präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Klare Architektur, hochwertige Materialien und eine zeitlose Gestaltung prägen das Erscheinungsbild und schaffen ein modernes Wohnumfeld.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Die offen integrierte Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und macht den Wohnbereich zum zentralen Treffpunkt des täglichen Lebens.

Das helle Badezimmer, ebenfalls mit Blick ins Grüne, verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit eigenem Waschmaschinenanschluss.

Eine besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Außenbereich: Der großzügige Garten mit Sondernutzungsrecht erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen geschützten Rückzugsort mitten im Alltag. Ob Frühstück auf der Terrasse, entspannte Sommerabende oder Platz zum Spielen für Kinder – hier entsteht ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Ein Tiefgaragenstellplatz, ein Kellerraum mit Tageslicht sowie der komfortable Aufzug, der alle Ebenen miteinander verbindet, ergänzen das Angebot auf praktische Weise.

Die Lage verbindet die Ruhe eines gewachsenen Wohnumfeldes mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Kindergärten. So entsteht eine Wohnqualität, die sowohl Familien als auch Paaren ein komfortables Zuhause bietet.

Eine Wohnung für Menschen, die modernes Wohnen schätzen und dabei nicht auf Garten, Ruhe und eine hervorragende Infrastruktur verzichten möchten.

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

**Objektnummer: 26213015 - 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
- Ein Tiefgaragenplatz
- Barrierearm (z.B. ebenerdige Dusche, Fahrstuhl)
- Keine direkte Straße am Gebäude, sehr ruhige Lage

**Objektnummer: 26213015 - 14169 Berlin - Zehlendorf**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage des Berliner Südwestens im traditionsreichen Ortsteil Zehlendorf. Die Umgebung überzeugt durch ihre angenehme Mischung aus gepflegten Einfamilienhäusern, repräsentativen Stadtvillen und modernen Wohnanlagen. Die ruhige, gewachsene Nachbarschaft genießt seit vielen Jahren einen hervorragenden Ruf und zählt zu den beliebtesten Wohnadressen der Hauptstadt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der S-Bahnhof Sundgauer Straße mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S1 ist bequem erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Ortsteile sowie die Zentren von Steglitz und Dahlem ermöglichen. Auch mit dem Pkw profitieren Sie von kurzen Wegen zur Potsdamer Chaussee sowie zur Avus (A115), die eine zügige Erreichbarkeit der Berliner City und des Umlands gewährleistet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Neben Supermärkten, Bäckereien und Apotheken finden sich zahlreiche weitere Geschäfte, Cafés und Restaurants. Das Zentrum Zehlendorfs sowie die Schlossstraße in Steglitz bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Eine Vielzahl von Arztpraxen und medizinischen Einrichtungen sorgt zudem für eine hervorragende Versorgung.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu den zahlreichen Naherholungsgebieten des Berliner Südwestens. Die beliebten Seen Schlachtensee und Krumme Lanke laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden am Wasser ein. Auch der weitläufige Grunewald mit seinen zahlreichen Wander- und Radwegen sowie die umliegenden Parkanlagen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Die Lage verbindet auf ideale Weise die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfeldes mit den Annehmlichkeiten einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur und zählt damit zu den begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten.

**Objektnummer: 26213015 - 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: 26213015 - 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)**