

Berlin - Zehlendorf

Komplett neu aufgebautes Reihenhaus in bester Zehlendorfer Lage mit Garten und Stellplatz

Objektnummer: 26213022



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 180 m²

Objektnummer: 26213022 - 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: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26213022
Wohnfläche	ca. 111 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	799.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	21.04.2036
Befuerung	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	25.88 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213022 - 14167 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: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Ein erster Eindruck

Dieses bis vor kurzem vollständig neu aufgebaute Reihenmittelhaus in Zehlendorf verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem klar gegliederten Raumkonzept und einer familienfreundlichen Lage im Berliner Südwesten.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 161 m² erstreckt sich über drei vollwertig nutzbare Etagen.

Auf den drei Ebenen stehen insgesamt fünf Zimmer, darunter drei gut nutzbare Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie großzügige Neben- und Nutzflächen zur Verfügung.

Das ca. 180 m² große Grundstück bietet einen angenehm überschaubaren Außenbereich und eignet sich besonders für Käufer, die ein eigenes Haus mit Garten wünschen, zugleich jedoch Wert auf einen leichten Pflegeaufwand legen.

Im Rahmen des Neuaufbaus wurde das Haus grundlegend modernisiert und für eine zeitgemäße Nutzung neu aufbereitet.

Es existiert nun eine Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, sowie elektrische Fensterläden auf 2 Stockwerken

Eine Wärmepumpe mit Solarzellen (Photovoltaikanlage) entsprechen somit den neusten EEG Regelungen (Solarpflicht 2023) und der neuesten Energieeffizienz.

Helle Oberflächen, ein einheitliches Gestaltungskonzept und die klare Raumaufteilung schaffen ein modernes, gepflegtes und sofort bezugsbereites Wohnambiente. Das Haus eignet sich insbesondere für Paare, Familien mit Kindern sowie für Käufer, die zusätzlichen Platz für ein Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer benötigen.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensbereich des Hauses. Bereits beim Betreten vermittelt die klare und funktionale Grundrissgestaltung einen geordneten und einladenden Eindruck.

Von der Diele aus sind die wesentlichen Bereiche dieser Etage bequem erreichbar. Hier steht ausreichend Platz für eine Garderobe, Schuhschränke und weitere praktische Einbauten zur Verfügung.

Die Küche ist funktional in das Raumkonzept eingebunden und bietet gute Voraussetzungen

für eine moderne Küchenplanung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Durch die klare Raumgeometrie können Wohnlandschaft, Esstisch und zusätzliche Möbelbereiche gut voneinander abgegrenzt werden, ohne dass der offene Charakter verloren geht. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen den Blick in den Garten.

Vom Wohnbereich führt der direkte Zugang auf die Terrassenfläche. Sie bietet ausreichend Platz für einen Esstisch, eine Sitzgruppe oder einen Grillbereich.

Der anschließende Garten erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen geschützten Rückzugsort für die Bewohner.

Das Obergeschoss ist überwiegend den privaten Räumen vorbehalten. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, die aufgrund ihrer Größen und Zuschnitte flexibel genutzt werden können.

Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen größeren Kleiderschrank. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer. Alternativ können sie als Gästezimmer, Arbeitszimmer, Ankleide oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten genutzt werden.

Das modernisierte Badezimmer im Obergeschoss ist komfortabel erreichbar und zentral zwischen den Schlafräumen angeordnet. Die zeitgemäße Ausstattung und die neutrale Gestaltung schaffen einen angenehmen Rückzugsbereich für den Beginn und das Ende des Tages.

Die Kombination aus umfassender Sanierung, drei nutzbaren Ebenen, zwei Badezimmern und einem privaten Außenbereich macht dieses Reihenmittelhaus zu einer überzeugenden Immobilie zum Wohlfühlen.

Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Ausstattung und Details

Das Reihenmittelhaus wurde von der Bodenplatte vollständig neu aufgebaut und präsentiert sich in einem neuen, modernen harmonisch abgestimmten Gesamtzustand.

Es existiert eine Fußbodenheizung, dreifache Verglasung der Fenster, sowie elektrische Fensterläden auf 2 Stockwerken.

Eine Wärmepumpe, Solarzellen / Photovoltaikanlage bringen dieses Haus auf den neuesten Stand der Technik.

Sämtliche Wohnbereiche vermitteln einen hellen, klaren und hochwertigen Eindruck. Die Ausstattung wurde auf eine zeitgemäße Nutzung, pflegeleichte Materialien und eine langfristig ansprechende Gestaltung ausgerichtet.

Die einheitlich gestalteten Boden- und Wandflächen unterstreichen den offenen Charakter des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine gute natürliche Belichtung und schaffen insbesondere im Wohnbereich eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Die beiden Badezimmer wurden im Zuge der Sanierung vollständig modernisiert. Die zeitlose Gestaltung, moderne Sanitärobjekte und sorgfältig ausgewählte Oberflächen schaffen ein komfortables und zugleich zurückhaltend elegantes Ambiente. Durch die Verteilung der Bäder auf unterschiedliche Ebenen ist das Haus auch für Familien besonders praktisch nutzbar.

Die Terrasse erweitert den Wohnbereich in den wärmeren Monaten um einen geschützten Platz im Freien. Der angrenzende Garten bietet Raum für Erholung, Spielmöglichkeiten oder eine individuelle Bepflanzung.

Aufgrund der kompakten Grundstücksgröße bleibt der Pflegeaufwand angenehm überschaubar.

Das großzügige Kellergeschoss eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, die über klassische Lagerflächen deutlich hinausgehen. Je nach persönlichem Bedarf lassen sich hier Bereiche für Hauswirtschaft, Vorräte, Hobby, Sport oder Arbeiten einrichten.

Der Keller ist noch vom Originalgebäude, aber grundsaniert mit neuem Badezimmer, Lichtschachtreinigung und eine Mauertrockenlegung (Garantie über 10 Jahre) von 2026 im Werte von €8000.

Es ist ein Neubau, der den neusten EEG Regelungen (Solarpflicht 2023) und Energieeffizienz (Wärmepumpe) entspricht.

Objektnummer: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Alles zum Standort

Dieses Reihenniddlehaus befindet sich im südwestlichen Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Die Umgebung gehört zu den etablierten und besonders gefragten Wohnlagen der Hauptstadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ausgewogene Verbindung aus ruhigem Wohnen, gewachsener Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und einem hohen Grünanteil aus.

Das Wohnumfeld ist überwiegend durch Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, kleinere Wohnanlagen und begrünte Grundstücke geprägt. Die Bebauung wirkt aufgelockert und vermittelt einen deutlich ruhigeren Charakter als die dicht bebauten innerstädtischen Bezirke. Gleichzeitig bleiben sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens gut erreichbar.

Steglitz-Zehlendorf zählt seit vielen Jahren zu den bevorzugten Wohnbezirken für Familien. Der Bezirk verbindet großzügige Wohnquartiere, traditionsreiche Villengebiete, zahlreiche Parks und Waldflächen mit einer gut entwickelten Bildungs- und Versorgungsstruktur. Der benachbarte Ortsteil Lichterfelde ist unter anderem für seine historischen Villen, großzügigen Gärten und von Bäumen gesäumten Straßen bekannt.

Die Lage des Hauses bietet eine gute Ausgangsposition sowohl in Richtung Zehlendorf-Mitte als auch in Richtung Lichterfelde, Steglitz und Teltow. Dadurch profitieren die Bewohner von einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen und Freizeitangeboten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld beziehungsweise in den angrenzenden Ortsteilzentren. Eine größere Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés bieten insbesondere die Einkaufsbereiche rund um Zehlendorf-Mitte und den Teltower Damm.

Auch die Schloßstraße in Berlin-Steglitz ist gut erreichbar. Sie gehört zu den bedeutendsten Einkaufsstraßen im Berliner Südwesten und bietet neben mehreren Einkaufszentren ein umfangreiches Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.

Familien profitieren von verschiedenen Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen im Bezirk.

Neben öffentlichen Schulen stehen im Berliner Südwesten mehrere private und bilinguale Bildungsangebote zur Verfügung.

Das nähere und weitere Umfeld bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Freizeit. Grünanlagen, Spielplätze und gewachsene Wohnstraßen laden zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Der Berliner Südwesten ist darüber hinaus von weitläufigen Wald- und Erholungsgebieten geprägt. Der Grunewald, der Schlachtensee, die Krumme Lanke und der Wannsee sind mit dem Fahrrad oder dem Auto gut erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen, Baden und für Wassersport.

Auch Sportvereine, Tennisanlagen, Fitnessstudios und weitere Freizeiteinrichtungen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen. Die Nähe zum Berliner Umland erweitert das Angebot zusätzlich um zahlreiche Ausflugsziele und Naherholungsflächen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Busverbindungen im näheren Umfeld sowie über die umliegenden S-Bahnhöfe. Von dort bestehen Verbindungen in Richtung Steglitz, Schöneberg, Potsdamer Platz und Berliner Innenstadt.

Mit dem Auto sind die wichtigsten Verkehrsachsen des Berliner Südwestens gut erreichbar. Über den Teltower Damm, den Dahlemer Weg und die umliegenden Hauptstraßen bestehen Verbindungen in Richtung Steglitz, Dahlem, Potsdam und Berliner Zentrum. Auch der Berliner Ring sowie die Autobahnanschlüsse in Richtung Innenstadt und Brandenburg lassen sich ohne Durchquerung der gesamten Stadt erreichen.

Objektnummer: 26213022 - 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 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: 26213022 - 14167 Berlin - Zehlendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com