

Berlin - Zehlendorf

# Charmante vermietete 2-Zimmer-Altbauwohnung nahe Heinrich-Laehr-Park

Objektnummer: 25213007



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

**KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25213007 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25213007 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25213007	Kaufpreis	198.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55,28 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1929	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25213007 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>181.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>22.10.2028</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1982</b>

Objektnummer: 25213007 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213007 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213007 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



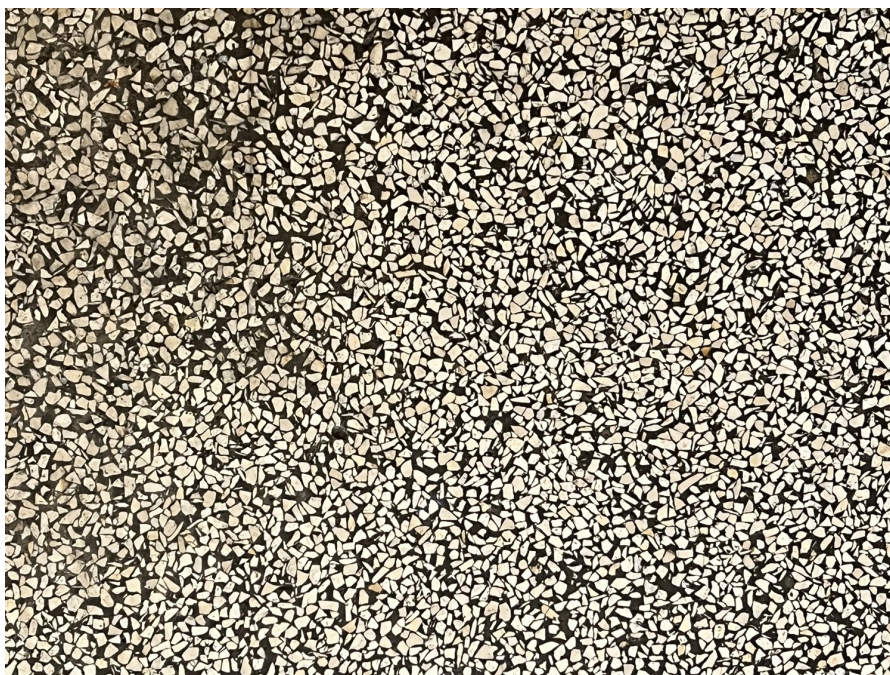
Objektnummer: 25213007 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213007 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213007 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25213007 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese charmante Altbauwohnung ist Teil einer größeren, sehr hübschen Wohnanlage aus dem Jahr 1929 - umgeben von einem großen Gemeinschaftsgarten und in ruhiger Lage direkt am Heinrich-Laehr-Park!**

**Die Wohnung befindet sich im Hochparterre. Die 55,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei großzügig geschnittene Zimmer, einen kleinen Flur mit Abstellkammer, ein tagesbelichtetes Bad mit Badewanne und eine geräumige Küche. Das Highlight der Küche ist die lichtdurchflutete Loggia mit weitem Blick ins Grüne.**

**Altbau-Liebhaber werden sich über die original erhaltenen Altbaulemente freuen: Dielen, Terrazzoboden in der Küche, Holz-Doppelkastenfenster und alte Kassettentüren.**

**Ein großer, heller Kellerraum komplettiert das Angebot.**

**Die Wohnung ist seit Februar 2012 langfristig vermietet.**

**Objektnummer: 25213007 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## **Ausstattung und Details**

- ca. 55,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5-Parteien-Haus, Baujahr 1929
- Zur Eigentümergemeinschaft gehören 397 Einheiten.
- Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 48.711 m<sup>2</sup>.
- Sie erwerben 250/100.000 Miteigentumsanteile (MEA)
- 2 Zimmer insgesamt
- Flur mit Abstellkammer
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Küche mit Loggia
- Holz-Doppelkastenfenster
- Die Fenster im Wohnzimmer und im Schlafzimmer sind mit Rollläden ausgestattet.
- Dielen im Flur und in den Wohnräumen
- Terrazzo in der Küche
- Fliesen im Bad
- Großer Keller
- Gas-Etagenheizung

**Objektnummer: 25213007 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## **Alles zum Standort**

Das exklusive Zehlendorf als Teil des Bezirks Steglitz-Zehlendorf gilt seit jeher als sehr gute Wohnlage. Gärten und Grünflächen, sowie zahlreiche attraktive Bauten bieten eine angenehme, alteingesessene Nachbarschaft.

Diese Altbauwohnung von 1929 befindet sich im südlichen Teil von Zehlendorf direkt am Heinrich-Laehr-Park, der zum Spaziergehen und Joggen einlädt.

Zehlendorf bietet ruhiges Wohnen, verbunden mit dem angenehmen Nutzen einer städtischen Infrastruktur. Mit dem Fahrrad, Auto oder Bus erreichen Sie in wenigen Minuten das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Arztpraxen, einem großen Fitnessclub mit Schwimmbad, einem charmanten Programm-Kino und Deutschlands größter Musikschule, der Leo-Borchard-Musikschule. Das Helios Klinikum Emil-von-Behring befindet sich etwa 2 km entfernt.

Mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe, u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule, das Schadow-Gymnasium und das Droste-Hülshoff-Gymnasium. Die Schweizerhof-Grundschule und die Süd-Grundschule runden das Angebot ab.

Durch den S-Bahnhof Zehlendorf haben Sie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von dort aus erreichen Sie mit der S1 in 8 Minuten die beliebte Schlossstraße in Steglitz oder nach etwa 23 Minuten den Potsdamer Platz. In der anderen Richtung erreichen Sie innerhalb kürzester Zeit die Seen Schlachtensee oder Wannsee, die zum Spaziergehen, Joggen, Fahrradfahren, Bootfahren oder Baden einladen, oder haben über die Station Wannsee Anschluss nach Potsdam.

Mit dem Auto sind Sie in weniger als dreißig Minuten am Kurfürstendamm.

Nächstgelegene Anschlüsse an die Berliner Stadtautobahn A 115 sind die Auffahrten Spanische Allee oder Hüttenweg.

Die Fernbahnhöfe Südkreuz und Potsdam Hauptbahnhof sind jeweils in ca. einer halben Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar.

Zum Flughafen BER fahren Sie in etwa 30 Minuten.

**Objektnummer: 25213007 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## **Sonstige Angaben**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2028.

Endenergiebedarf beträgt 181.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25213007 - 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)**