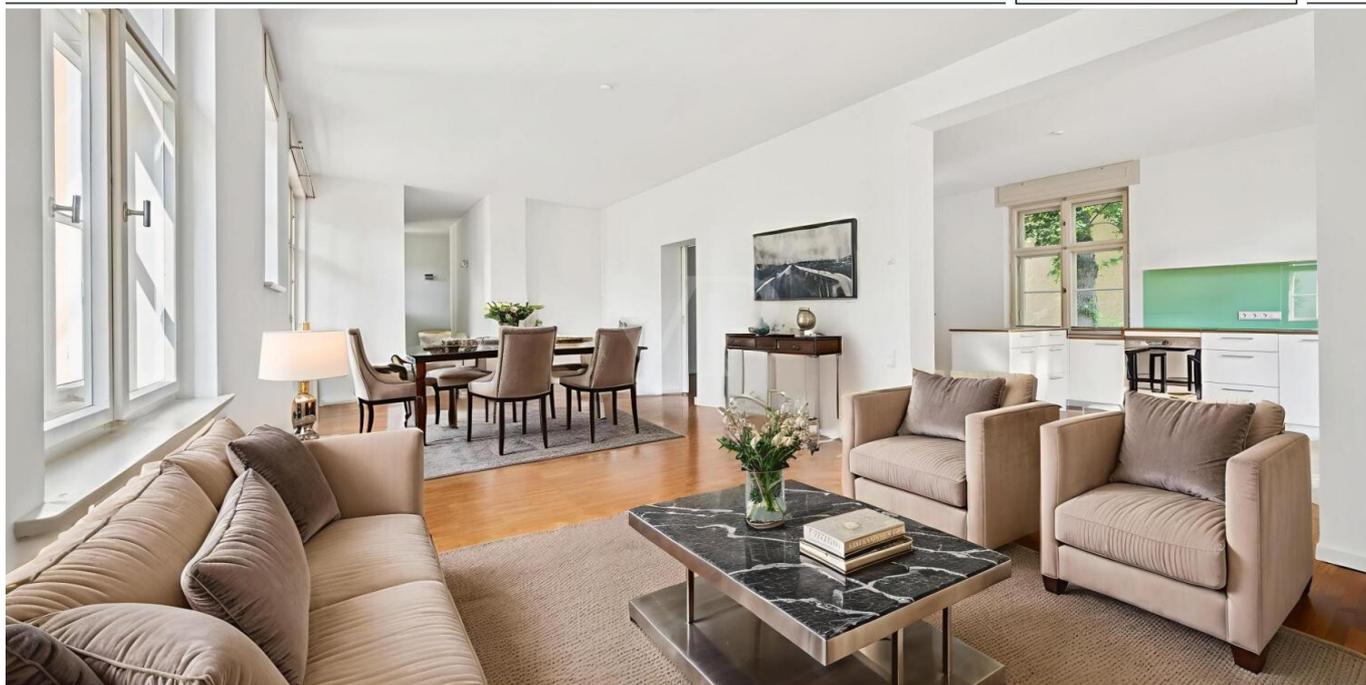


Berlin – Zehlendorf

# Hochwertig sanierte 5 Zimmer Wohnung - Denkmalgeschütztes Haus mit eigenem Garten

Objektnummer: 25213019



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

**KAUFPREIS: 840.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

Objektnummer: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf

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

Objektnummer: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25213019
Wohnfläche	ca. 142 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	840.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

---

Objektnummer: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213019 - 14167 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: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf**

## Ein erster Eindruck

Die stilvolle Wohnung liegt im Hochparterre eines aufwendig sanierten, denkmalgeschützten Gebäudes und bietet auf ca. 142m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot. Die Immobilie wurde 2014 kernsaniert und auf modernsten technischen Stand gebracht – inklusive Fußbodenheizung, elektrischer Rollläden, hochwertigem Parkettboden sowie einer voll ausgestatteten Küche.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Ausrichtung der Wohnung: Morgens fällt die Ostsonne in die Küche, der ca. 300m<sup>2</sup> große, private Garten liegt nach Süden und ist somit den ganzen Tag sonnig, während das Master-Schlafzimmer am Abend von der Westsonne erhellt wird. Gerade im Berliner Winter wird dadurch der große Balkon zu einem wunderbar warmen und sonnigen Ort.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zum großen Balkon ist das kommunikative Zentrum der Wohnung. Der großzügige private Garten, der direkt von der Küche aus begehbar ist, stellt in dieser Lage ein absolutes Unikat dar.

Weitere Besonderheiten sind das repräsentative Wohnambiente in historischer Anlage, die Sicherheit durch die geschlossene Wohnanlage, der ideale Zuschnitt für Familien, Paare mit Platzbedarf oder auch die Nutzung als Homeoffice sowie der sofortige Einzug ohne Renovierungsbedarf.

Ein denkmalgeschütztes Unikat mit modernem Wohnkomfort in einer der besten Lagen Berlins. Die Kombination aus historischer Architektur, modernster Technik, großzügigem Grundriss und exklusiver Gartenfläche macht dieses Objekt zu einer absoluten Rarität auf dem Berliner Immobilienmarkt.

Für eine Besichtigung freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Ausstattung und Details

### Ausstattung

- Denkmalgeschütztes Objekt in geschlossener Wohnanlage (Gated Community)
- Komplette Kernsanierung vor ca. 10 Jahren
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Elektrische Rollläden
- Offene Küche mit Zugang zum Garten
- Fünf großzügige Zimmer mit flexibler Nutzung (Wohnen, Schlafen, Arbeiten)
- Zwei stilvolle Bäder: modernes Duschbad und separates Wannenbad
- Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Zwei große Kellerräume, einer mit Waschmaschinenanschluss
- Großer Balkon mit Blick in den Garten
- Privatgarten (ca. 300 m<sup>2</sup>) zur alleinigen Nutzung, direkt von der Küche aus zugänglich
- Absolute Ruhe und gepflegte Nachbarschaft

Objektnummer: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des südwestlichen Berlins – im Herzen von Zehlendorf, einem Ortsteil des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Das gepflegte Wohnumfeld ist geprägt von stilvoller Villenbebauung, altem Baumbestand und einer ruhigen Nachbarschaft – ein klassisches Berliner Vorstadtambiente mit gleichzeitig sehr guter urbaner Anbindung.

### Infrastruktur & Nahversorgung

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Nahversorgung: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bio-Läden, Apotheken, Banken, Bäckereien und charmante Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der lebendige Ortskern von Zehlendorf punktet mit einer Vielzahl an Cafés, Restaurants und einem regelmäßigen Wochenmarkt.

### Erholung & Freizeit

Für Freizeit und Erholung bieten sich in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Nah gelegene Parks und Grünflächen laden zum Spaziergehen oder Joggen ein. Beliebte Ausflugsziele wie der Schlachtensee oder das Strandbad Wannsee sind mit dem Fahrrad oder Auto schnell erreichbar und bieten eine hohe Lebensqualität zu jeder Jahreszeit.

### Bildungseinrichtungen

Der Stadtteil Zehlendorf ist bekannt für sein breites und qualitativ hochwertiges Bildungsangebot. Es stehen zahlreiche Grund- und weiterführende Schulen sowie mehrere private und bilinguale Bildungseinrichtungen zur Auswahl. Auch Kindertagesstätten befinden sich in der näheren Umgebung, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

### Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die nächstgelegene S-Bahn-Station (Linie S1) ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und verbindet den Standort direkt mit der Berliner Innenstadt über Potsdamer Platz, Friedrichstraße und Oranienburger Straße. Weitere Buslinien ergänzen das Verkehrsnetz und ermöglichen eine komfortable Mobilität in alle Richtungen. Die Freie Universität Berlin in Dahlem ist

ebenfalls bequem erreichbar.

**Objektnummer: 25213019 - 14167 Berlin – Zehlendorf**

## Sonstige Angaben

**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: 25213019 - 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: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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