

Berlin – Zehlendorf

Top-sanierte, charmante Hochparterrewohnung in wunderschöner Altbauvilla im Herzen von Zehlendorf

Objektnummer: 25213021



www.von-poll.com

MIETPREIS: 2.556 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25213021 - 14163 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: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25213021
Wohnfläche	ca. 142 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1899

Mietpreis	2.556 EUR
Nebenkosten	568 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

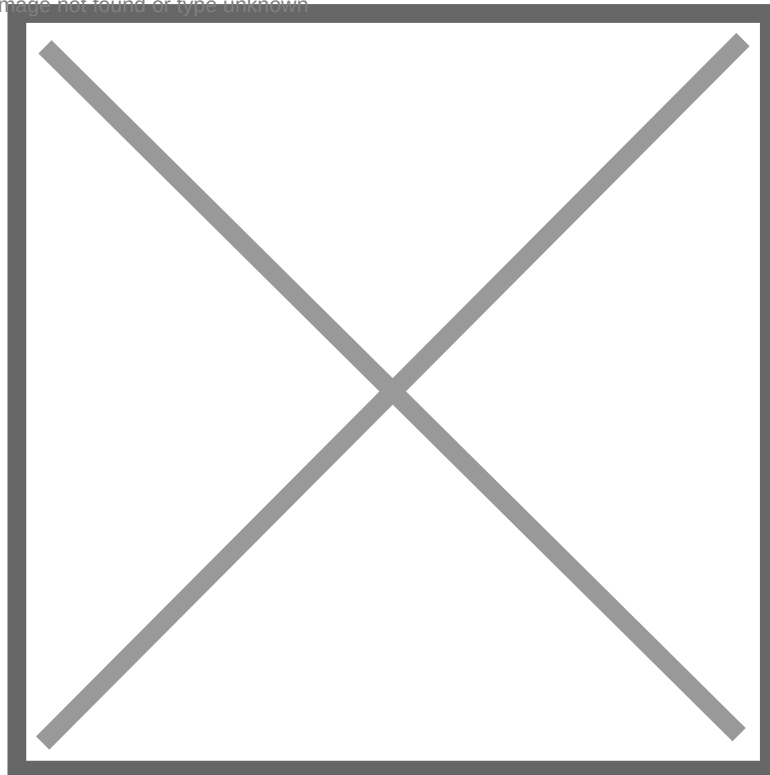
Die Immobilie



Objektnummer: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Grundrisse

Image not found or type unknown



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: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche und sehr charmante Hochparterrewohnung befindet sich in einer wunderschönen Altbauvilla aus dem Jahr 1899, eingebettet in eine der schönen, grünen Lagen im Herzen von Berlin-Zehlendorf. Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail umfassend saniert. Dabei wurde der historische Charme des Gebäudes bewahrt und harmonisch mit modernem Wohnkomfort kombiniert.

Es erwarten Sie großzügige ca. 142 m² Wohnfläche mit lichtdurchfluteten Räumen und vielen Original Altbaustilelementen.

Herzstück der Wohnung ist die große, modern ausgestattete Wohnküche mit angrenzendem Wohnzimmer und einem weiteren, direkt angrenzenden Zimmer, das sich als Esszimmer anbietet – ideal für großzügiges, stilvolles Wohnen und gesellige Abende - , aber auch als Arbeits- oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier gut und großzügig geschnittene Zimmer, ein modernes und tagesbelichtetes Badezimmer mit Dusche sowie eine helle, verglaste Veranda. Die edel ausgestattete, frisch installierte große Küche lädt zum Kochen ein.

Stauraum bietet zukünftig ein großer Kellerraum, der sich gerade noch in der Sanierungsphase befindet.

Ein besonderes Highlight ist der zum Haus gehörende Gartenanteil im vorderen Bereich des Grundstücks, der exklusiv von Ihnen genutzt werden kann.

Die Villa steht gemeinsam mit den benachbarten Gebäuden unter Ensembleschutz.

Bei Bedarf und nach Rücksprache kann eine Garage auf dem Grundstück für 150 € angemietet werden.

Die Vermietung der Wohnung ist zunächst auf 5 Jahre befristet. Eine Verlängerung ist aber nicht ausgeschlossen.

Wir freuen uns, Ihnen diese wunderschöne und stilvolle Wohnung in einer Besichtigung zu zeigen!

Objektnummer: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Ausstattung und Details

- Wohnen in einer wunderschönen Altbauvilla von 1899 auf einem fast 1000 m² großen Grundstück
- Etwa 142 m² Wohnfläche auf einer Ebene (Hochparterre)
- Hochwertige Sanierung mit liebevollen Details
- Original-Stilelemente wie Doppelkastenfenster, Kassettentüren mit hübschen alten Beschlägen, Stuck.
- Bodenbeläge: Parkett und Dielen; in einem der Schlafzimmer liegt neues Laminat. Fliesen in Bad und im Eingangsbereich.
- Großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Neues, modern ausgestattetes Badezimmer
- Neue, modern ausgestattete, sehr große Einbauküche
- Zwei individuell geschnittene Schlafzimmer
- Weiteres großzügiges Zimmer - ideal nutzbar als Esszimmer, aber auch als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer
- Gegensprechanlage
- Eigener Gartenanteil zur alleinigen Nutzung
- Bei Bedarf kann eine Garage auf dem Grundstück für 150 € angemietet werden.

Objektnummer: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter Lage im Herzen von Berlin-Zehlendorf - ruhig, grün und trotzdem zentral. Zu Fuß erreichen Sie in wenigen Minuten das charmante Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, vielen Restaurants, Cafés, Arztpraxen, einem charmanten Programm-Kino, einem großen Fitnessclub mit Schwimmbad, der Gottfried-Benn-Bibliothek und Deutschlands größter Musikschule, der Leo-Borchard-Musikschule. Der S-Bahnhof Zehlendorf ist etwa 400 m entfernt.

Mehrere gute und renommierte Schulen befinden sich in nächster Nähe, so u.a. das Shadow-Gymnasium, das Droste-Hülshoff-Gymnasium, die bekannte John-F.-Kennedy-Schule sowie die Nord-Grundschule und die Schweizerhof-Grundschule. Ebenso fußläufig erreichbar sind diverse Kindergärten.

Durch den S-Bahnhof 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 etwa 20 Minuten am Kurfürstendamm.

Nächstgelegene Anschlüsse an die Berliner Stadtautobahn A 115 sind die Auffahrten Hüttenweg, Spanische Allee oder Wannsee. 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 35 Minuten.

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. Das Viertel bietet ruhiges Wohnen, verbunden mit dem angenehmen Nutzen einer städtischen Infrastruktur.

Objektnummer: 25213021 - 14163 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25213021 - 14163 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com