

Berlin - Zehlendorf

# Großzügige 5 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage

Property ID: 26213007



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

**PURCHASE PRICE: 725.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5**

**Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## At a glance

Property ID	26213007	Purchase Price	725.000 EUR
Living Space	ca. 127 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	5		
Bathrooms	2		
Year of construction	2003	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	3 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Equipment	Balcony

Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote		
Energy certificate valid until	07.11.2027	Final energy consumption	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## The property



Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## The property



Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## The property



Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## The property



Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## The property



Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## The property



Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## The property



Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## The property



Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## The property



Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## The property



Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## The property



Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## The property



Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## The property



Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## The property



Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## The property



**Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## A first impression

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt fünf Zimmer und zwei Badezimmer. Sie entstand durch die Zusammenlegung zweier Wohneinheiten, wodurch sich eine besonders vielseitige und flexible Raumaufteilung ergibt, die unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht wird.

Die Wohnung besticht durch ihre ansprechende Architektur und zahlreiche Details, die den Wohnkomfort unterstreichen. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wohnbereich in beiden Wohnungen, der mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von bis zu 3,80 Metern sowie bodentiefen Fenstern ein außergewöhnlich lichtdurchflutetes und offenes Raumgefühl vermittelt. Auf der gesamten Länge nach Norden befinden sich insgesamt 10 Oberlichter, davon sind 4 mit Motor zu öffnen. Der ca. 17 Meter lange Balkon ist sowohl vom Wohnbereich als auch von weiteren Zimmern zugänglich und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Die voll ausgestattete Einbauküche lädt zu geselligen Kochabenden mit Familie und Freunden ein. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag und bieten ausreichend Raum für individuelle Ansprüche.

Ausstattungsmerkmale wie Parkett, Plissees und Fliegengitter unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Kellerraum sowie drei Stellplätze, die komfortables Parken auch für mehrere Fahrzeuge ermöglichen.

Die ruhige und grüne Lage der Wohnung trägt maßgeblich zu einer hohen Lebensqualität bei. Gleichzeitig profitieren Sie von einer gut ausgebauten

Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einer guten Verkehrsanbindung.

Die Aufstockung des Dachgeschosses erfolgte im Jahr 2003 im Zuge einer umfassenden Modernisierung des Hauses, wodurch eine zeitgemäße und gepflegte Wohnqualität geschaffen wurde.

Die Kombination aus großzügiger Fläche, flexibler Raumgestaltung und naturnaher Lage macht diese Wohnung sowohl für Paare als auch für Familien besonders attraktiv. Die durchdachte Aufteilung bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung von Wohn- und Arbeitsbereichen.

Sie wünschen weitere Informationen? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## Details of amenities

- Zwei miteinander verbundene Wohnungen
- Einbauküche
- Parkett
- 2 Bäder
- Bodentiefe Fenster
- Großer Balkon (17m lang)
- Deckenhöhe in den Wohnbereichen von bis zu 3,80m
- Plissees, Fliegengitter
- Großer Keller (ca. 20m<sup>2</sup>)
- Drei Stellplätze
- Sehr ruhige, grüne Lage

**Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## All about the location

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer besonders ruhigen und grünen Wohnlage im beliebten Berliner Südwesten, im Ortsteil Zehlendorf. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Einfamilienhäusern und viel gewachsener Nachbarschaft – eine Umgebung, die für ihre hohe Lebensqualität und ihre angenehme Ruhe geschätzt wird.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine sehr gute Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der nahegelegene S-Bahnhof Zehlendorf bietet Anschluss an die S-Bahn-Linie S1 und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt bis zum Potsdamer Platz sowie zum Brandenburger Tor. Ergänzend stehen mehrere Buslinien zur Verfügung, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile wie Dahlem, Steglitz und Kleinmachnow gewährleisten. Auch die U-Bahn-Station Krumme Lanke (U3) ist in kurzer Zeit erreichbar und erweitert die Flexibilität im täglichen Pendelverkehr erheblich.

Die Nahversorgung gestaltet sich komfortabel und vielfältig. Rund um den S-Bahnhof Zehlendorf sowie entlang der nahegelegenen Einkaufsstraßen finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants. Darüber hinaus bietet die Schlossstraße in Steglitz – eine der bekanntesten Einkaufsmeilen Berlins – ein umfangreiches Angebot an Einzelhandel und Dienstleistern.

Familien profitieren insbesondere von der ausgezeichneten Bildungsinfrastruktur in der Umgebung. Mehrere Kitas, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe und genießen einen sehr guten Ruf. Auch internationale Schulen und Bildungseinrichtungen im benachbarten Dahlem tragen

zur Attraktivität dieses Standorts bei.

Neben der hervorragenden Infrastruktur zeichnet sich die Lage vor allem durch ihre Nähe zur Natur aus. Der nahegelegene Grunewald sowie die beliebten Seen Schlachtensee und Krumme Lanke bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung – sei es bei ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden am Wasser.

Insgesamt vereint diese Lage auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung und einer gewachsenen Infrastruktur. Sie zählt zu den gefragtesten Wohnadressen im Berliner Südwesten und bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables und zugleich entspanntes Wohnen.

**Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## Other information

**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.

**Property ID: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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