Berlin – Zehlendorf

Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Zehlendorf

Property ID: 26331013A

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67,56 m^2 • ROOMS: 2

Property ID: 26331013A - 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: 26331013A - 14165 Berlin – Zehlendorf

At a glance

Property ID	26331013A
Living Space	ca. 67,56 m²
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1963
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	299.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26331013A - 14165 Berlin – Zehlendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	28.01.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	106.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 26331013A - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

Property ID: 26331013A - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

Property ID: 26331013A - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

Property ID: 26331013A - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

Property ID: 26331013A - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

Property ID: 26331013A - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

www.von-poll.com

Property ID: 26331013A - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

Property ID: 26331013A - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

Property ID: 26331013A - 14165 Berlin – Zehlendorf

A first impression

Klug geschnittene 2-Zimmer-Hochparterre-Wohnung mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten

Diese gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in einem 1963 erbauten Mehrfamilienhaus, das sich seither in einem durchgehend guten Zustand präsentiert. Die ruhige Lage bietet auf ca. 67,56 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen.
Der durchdachte Grundriss beeindruckt mit einem großzügigen Wohnzimmer, von dem aus der Zugang zum West-Balkon führt. Hier genießen Sie den Blick in den Gemeinschaftsgarten – ein idealer Ort zum Verweilen, besonders am Abend. Der Balkon lädt zum entspannten Beisammensein mit Freunden ein.

Im Wohnzimmer sorgt ein hochwertiger Parkettboden für eine wohnliche Atmosphäre. Das Schlafzimmer ist geräumig und mit Laminat versehen. Auch der Flur ist mit Laminat ausgestattet und bietet durch einen großen, eingebauten Garderobenschrank viel Stauraum sowie eine klare, helle Raumgestaltung. Der großzügige Flur kann darüber hinaus als zusätzlicher Lebensraum genutzt werden – je nach individuellen Bedürfnissen, ob als Arbeits- oder Essbereich!

Die gesamte Wohnung verfügt über Holzdoppelfenster mit Doppelverglasung. In allen Räumen sind Jalousien vorhanden, im Wohnzimmer sogar elektrisch bedienbar. Die lichte Deckenhöhe beträgt 2,65 m und vermittelt ein angenehmes Raumgefühl.

Das Bad ist funktional gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet; zudem besteht ein Anschluss für die Waschmaschine. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Im Rahmen einer Modernisierung wurde 2025 die Strangsanierung (Frischwasser und Abwasser)abgeschlossen.
Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum von ca. 10 m², der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Stellplatz ist vorhanden. Das Haus ist gepflegt. Die Gemeinschaftsanlage umfasst einen gemeinschaftlich nutzbaren Gartenbereich.
Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre ruhige Lage, den West-Balkon, gepflegte Gemeinschaftsanlagen und eine durch Sanierungen moderne, sichere Wohnqualität.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort einen persönlichen Eindruck von den Möglichkeiten zu verschaffen.

Property ID: 26331013A - 14165 Berlin – Zehlendorf

Details of amenities

- ruhig gelegene 2- Zimmer-Wohnung mit Balkon
- Hochparterre
- Wohnzimmer mit Balkon-Zugang
- Wohnzimmer mit Parkett verlegt
- Schlafzimmer und Flur mit Laminat verlegt
- heller Flur mit großzügigem Einbau- Garderobenschrank
- Jalousien in allen Räumen/ im Wohnzimmer elektrisch
- Fenster aus Holz/ doppelt verglast
- Befeuerung: Gas (Brenner 2017)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer (für Küche und Bäder)
- Deckenhöhe 2,65 m
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Balkon nach Westen/ Blick in den Gemeinschaftsgarten
- separater Kellerraum, ca 10 m^2
- PKW- Stellplatz, nicht zugeordnet
- Gemeinschaftsgarten
- Wohngeld: 511 €
- Strangsanierung abgeschlossen
- Dächer neu 2022

Property ID: 26331013A - 14165 Berlin – Zehlendorf

All about the location

Die Lage dieser Wohnung zählt zu den besonders gefragten Wohnadressen im grünen Südwesten Berlins und vereint auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur.

Eingebettet in ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld im Bezirk Steglitz-Zehlendorf zeichnet sich die Umgebung durch eine hohe Lebensqualität, gewachsene Nachbarschaften und eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre aus. Großzügige Grundstücke, viel Grün und eine aufgelockerte Bebauung prägen das Straßenbild und sorgen für ein entspanntes Wohngefühl fernab der Hektik der Innenstadt.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu den beliebten Naherholungsgebieten der Region. Der malerische Schlachtensee sowie die idyllische Krummen Lanke sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden, Wassersport oder einfach entspannte Stunden in der Natur. Diese Kombination aus städtischem Wohnen und direkter Nähe zur Natur ist in Berlin besonders selten und macht die Lage entsprechend attraktiv.

Darüber hinaus überzeugt die ausgezeichnete Infrastruktur rund um den nahegelegenen Ortskern von Zehlendorf. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Wochenmärkte, Cafés, Restaurants sowie vielfältige Dienstleistungsangebote. Auch medizinische Versorgung, Apotheken und Banken sind bequem erreichbar, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet.
Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls als hervorragend zu bezeichnen: Über mehrere Buslinien sowie nahegelegene S-Bahn-Stationen besteht eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt. Wichtige Verkehrsachsen wie die Bundesautobahn 115 ermöglichen zudem eine zügige Anbindung an die City-West rund um den Kurfürstendamm sowie an das überregionale Straßennetz.
Familien profitieren besonders von der Vielzahl an renommierten Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung. Auch Sportvereine, Reitmöglichkeiten und kulturelle Angebote tragen zur hohen Attraktivität dieser Wohnlage bei.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Balance aus Ruhe, Natur, hervorragender Nahversorgung und schneller Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt – ein idealer Wohnort für alle, die gehobene Lebensqualität in einer der schönsten Wohngegenden Berlins zu schätzen wissen.

Property ID: 26331013A - 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: 26331013A - 14165 Berlin – Zehlendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com