

Berlin - Zehlendorf

## Schöne 5-Zimmer Wohnung auf 2 Etagen

Número de propiedad: 26213002



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

PRECIO DE COMPRA: 629.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121,4 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

**Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	26213002
Superficie habitable	ca. 121,4 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Piso	1
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1929

Precio de compra	629.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	181.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.10.2028	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La propiedad

VP VON POLL  
REAL ESTATE

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



**Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## **Una primera impresión**

**Diese ursprünglich zwei Wohnungen erstrecken sich auf zwei Etagen und befindet sich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Seitenstraße in unmittelbarer Nähe des Heinrich-Laehr-Parks .**

**In einer familien- und kinderfreundlichen Umgebung gelegen, bietet sich ein familienfreundliches Wohnen mit genügend Zimmern als Rückzugsmöglichkeiten.**

**Im unteren Bereich befinden sich das Wohnzimmer, die Küche, ein weiteres Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Zusätzlich ist der ursprüngliche Balkon auf dieser Etage in eine Art Wintergarten gewandelt worden.**

**Aus dem an den Flur angrenzenden Zimmer führt eine schöne Treppe zur oberen Etage.**

**Im oberen Bereich befindet ein identisch geschnittener Grundriss.**

**Allerdings gibt es ein weiteres Zimmer anstatt der ursprünglich vorhandenen Küche. Von einem Zimmer geht ein klassischer Balkon ab.**

**Die dreigeschossige, gepflegte Wohnanlage aus den dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts ist vollständig unterkellert. Die Dachgeschosse wurden Mitte der 80er Jahre ausgebaut.**

**Zur parkähnlichen Anlage gehören angelegte Grünflächen mit Wegen und zwei Kinderspielplätze. Parkraum ist ausreichend auf dem Areal und in der ruhigen Straße vorhanden.**

**Für eine Familie mit bis zu zwei Kindern eine tolle Wohnung, um sich auf zwei Etagen wohlfühlen.**

**Aktuell wohnt noch der Enkel der Eigentümerin im Objekt.**

**Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## **Detalles de los servicios**

**Ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

- **Zwei Zimmer auf der 1. Ebene vorwiegend mit Holzboden**
- **1 Zimmer mit Treppe in die obere Etage**
- **1 Küche**
- **1 Badezimmer**
- **Drei Zimmer auf der 2. Ebene mit Holzdielenboden**
- **1 Badezimmer mit Fliesen**
- **Zimmer mit Treppe in die untere Etage**
- **Badezimmer mit Dusche und Badewanne mit grauen Fliesen**

**Das Hausgeld beträgt aktuell ca. 350,00 €.**

**Der Grundsteuerbetrag beläuft sich vierteljährlich auf ca. 35,00€**

**Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen über die eigene Gasetagenheizung.**

**Die Therme befindet sich in der Küche auf der unteren Etage.**

**Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## **Todo sobre la ubicación**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, grüner Wohnlage im südwestlichen Berliner Bezirk Berlin, Ortsteil Lichterfelde (nahe Zehlendorf). Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, altem Baumbestand und wenig Durchgangsverkehr – eine gewachsene, gehobene Wohngegend.

Ob zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen Sie in wenigen Minuten diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, sowie das "kleine" Stadtzentrum Zehlendorf mit einer hervorragenden Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr ( S-Bahnhof Zehlendorf / Bus X10 / 285 ).

Von dort aus erreichen Sie unter anderem in vier S Bahn Stationen die beliebte Schlossstraße in Steglitz, sowie mit dem Auto in weniger als dreißig Minuten den Berliner Kurfürstendamm.

Mit dem Auto besteht eine zügige Anbindung an die A103 und A115 (AVUS), wodurch auch andere Stadtteile sowie das Berliner Umland schnell erreichbar sind.

Hauptmagistralen sind der Teltower Damm und der Dahlemer Weg.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen. Der Botanische Garten Berlin, einer der größten und bedeutendsten botanischen Gärten Europas, ist schnell erreichbar und bietet ganzjährig hohe Aufenthaltsqualität. Zusätzlich befinden sich weitläufige Wald- und Parkflächen sowie der Bereich rund um den Teltowkanal in komfortabler Distanz – ideal für Spaziergänge, Jogging, Radfahren oder entspannte Freizeit im Grünen.

Zum unmittelbaren Umfeld gehören zudem der Wannsee und der Schlachtensee. Sie laden durch ihre Nähe zu Ausflügen ein.

Im Sommer sind der Schlachtensee, Nikolassee, Krumme Lanke und der Wannsee beliebte Ziele zum Baden und Spazieren.

Der nächstgelegene Fernbahnhof befindet sich in Potsdam (Hauptbahnhof Potsdam). Der Flughafen BER Schönefeld ist ebenfalls in ca. 30 Fahrminuten erreichbar.

**Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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