

Berlin - Zehlendorf

## Schöne 5-Zimmer Wohnung auf 2 Etagen

CODE DU BIEN: 26213002



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

**PRIX D'ACHAT: 629.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

**CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26213002</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 121,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Étage</b>	<b>1</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1929</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>629.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Maisonette</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	181.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.10.2028	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La propriété

VP VON POLL  
REAL ESTATE

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



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

2022

**CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## **Une première impression**

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.

**CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## **Détails des commodités**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26213002 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

**E-Mail: [zehlendorf@von-poll.com](mailto:zehlendorf@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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