

Berlin – Zehlendorf

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

CODE DU BIEN: 25213021



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 2.556 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

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

CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25213021
Surface habitable	ca. 142 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1899

Prix de loyer	2.556 EUR
Coûts supplémentaires	568 EUR
Type	Rez de chaussée
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

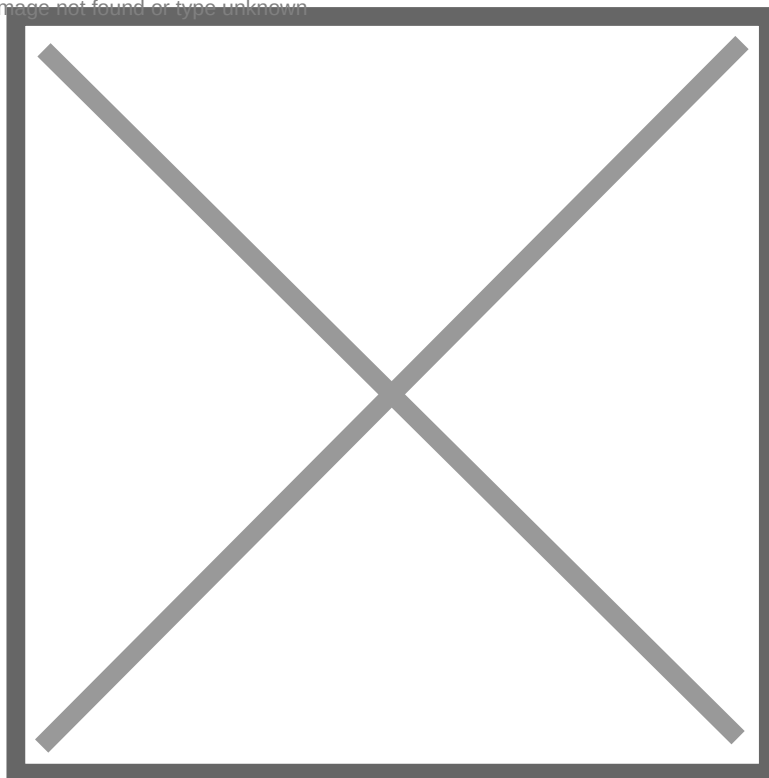
La propriété



CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Plans d'étage

Image not found or type unknown



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 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 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.

CODE DU BIEN: 25213021 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Contact

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90
E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

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

www.von-poll.com