

Berlin – Zehlendorf

Gemütliche Wohnung in zentraler Lage

??????? ???????: 23213039



www.von-poll.com

???? ??????: 399.000 EUR • ???????: ca. 84,33 m² • ??????: 2.5

???????? ??????????: 23213039 - 14129 Berlin – Zehlendorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 23213039 - 14129 Berlin – Zehlendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	23213039	???? ?????	399.000 EUR
????????	ca. 84,33 m ²	????????	
?????????? ??	?????? ?? ?? ??????	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	2.5		
?????????? ?? ??????	1.5		
??????	1	????? ????????	?????
???? ?????????	1963	????????????????	ca. 0 m ²
???? ?????????	1 x ?????? ???????, 60 EUR (????????)	????? ?????	WC ??????????, ?????, ??????

??????? ?????????: 23213039 - 14129 Berlin – Zehlendorf

????????????? ??????????

???? ???????????	GAS	????????????????	VERBRAUCH
????????????	25.06.2027	??????????	
????????????????		??????	242.20 kWh/m²a
?????? ??		????????????	
???? ???????????	?????	??????????	
		??????????	G
		????????????	
		??????????	

???????? ??: 23213039 - 14129 Berlin – Zehlendorf

?? ???????



???????? ?????????: 23213039 - 14129 Berlin – Zehlendorf

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ?????????: 23213039 - 14129 Berlin – Zehlendorf

?? ?????????



??????? ?????????: 23213039 - 14129 Berlin – Zehlendorf

?? ????????



???????? ?????????: 23213039 - 14129 Berlin – Zehlendorf

?? ????????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten

T.: 030 224450840



BELLEVUE
Best Property
Agents
2023

??????? ???????: 23213039 - 14129 Berlin – Zehlendorf

?? ????????



???????? ?????????: 23213039 - 14129 Berlin – Zehlendorf

?? ?????????



IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

WIR BIETEN IHNEN:

BUDGET-CHECK:

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

FINANZIERUNGSBERATUNG:

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



www.vp-finance.de

??????? ?????????: 23213039 - 14129 Berlin – Zehlendorf

??? ?????? ??????????

Die gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung ist etwa 84,33 m² groß und befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963. Das Haus ist Bestandteil einer gepflegten Wohnanlage, umgeben von viel Grün, im begehrten Stadtteil Berlin Schlachtensee. Alle Zimmer sowie die Küche, das Bad mit Dusche und das Gäste-WC gehen vom großen Flur ab. Schlaf- und Arbeitszimmer sind mit Teppich, der Wohn- und Essbereich sind mit Stäbchenparkett belegt,. Im Flur, in der Küche und in den Bädern wurden Fliesen verlegt. Der nach Westen ausgerichtete Balkon mit Markise ist der perfekte Platz für einen gemütlichen Ausklang des Tages. Auffallend ist die Helligkeit in dieser gemütlichen Wohnung. Aus den Fenstern und vom Balkon haben Sie einen schönen Blick in die charmante und vor allem ruhige Umgebung. Ein dazugehöriger Kellerraum rundet dieses attraktive Angebot ab. Die Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand, dennoch sind Modernisierungsarbeiten erforderlich. Sie wünschen weitere Informationen? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

??????? ?????????: 23213039 - 14129 Berlin – Zehlendorf

???????????????? ???? ?????????

- Großer Wohn- Essbereich (mit Stäbchenparkett)
- Küche mit Einbauküche
- Schlafzimmer (mit Teppich)
- Arbeitszimmer (mit Teppich)
- Bad mit Dusche
- Gäste-WC
- überdachter Balkon mit Südausrichtung
- Gaszentralheizung
- Kellerraum

??????? ?????????: 23213039 - 14129 Berlin – Zehlendorf

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung steht in einer ruhigen Wohnstraße im Herzen von Schlachtensee, einer Villenkolonie aus der Jahrhundertwende. Verschiedene kleine und größere Geschäfte, Restaurants, Cafés und der kleine Marktplatz befinden sich fußläufig in näherer Umgebung. Sowohl der S-Bahnhof Mexikoplatz als auch Schlachtensee (S1) sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor. Den Mexikoplatz, einen der schönsten Plätze Berlins, erreichen Sie nach einem kurzen Spaziergang durch die hübschen Wohnstraßen des Viertels. Dort finden Sie weitere kleine Läden, Cafés, Restaurants und den sehenswerten Jugendstil-Bahnhof der Linie S 1. Der nahe gelegene Grunewald und die Seen versprechen einen hohen Erholungswert. Besonders der idyllische Schlachtensee - nur ein paar Gehminuten entfernt - ist sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer kann man in dem klaren Wasser sehr schön baden; der See hat Trinkwasserqualität. Der große Wannsee bietet neben dem bekannten Strandbad Wannsee vielfältige Wassersportmöglichkeiten. Die Johannes-Tews-Grundschule und das renommierte Werner-von-Siemens-Gymnasium sind in wenigen Minuten zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen. Für die kleineren Kinder gibt es mehrere Kindergärten in der Nähe. Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche.

??????? ?????????: 23213039 - 14129 Berlin – Zehlendorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 242.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ??????????: 23213039 - 14129 Berlin – Zehlendorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2 ???????? - Nikolassee / Wannsee

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com