

Berlin – Lichterfelde

# Familienidyll in Steglitz-Zehlendorf - Seltene Gelegenheit mit großer Terrasse, Garten und Garage

???????? ?????: 25331052



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

???? ?????: 1.199.000 EUR • ??????: ca. 237,55 m<sup>2</sup> • ?????: 8 • ????? ??: 761 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ??? ??????

|                    |                           |                |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25331052                  | ???? ?????     | 1.199.000 EUR                                                                         |
| ????????           | ca. 237,55 m <sup>2</sup> | ?????          | ????????                                                                              |
| ????? ?????        | ????????????              |                | ????????????                                                                          |
|                    | ?????                     | ????????       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????            | 8                         |                |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 4                         |                |                                                                                       |
| ????????           |                           |                |                                                                                       |
| ????????           | 3                         | ???? ????????? | 1995                                                                                  |
| ???? ?????????     | 1936                      | ??????         | ??????                                                                                |
| ????? ?????????    | 1 x ??????                | ????????       |                                                                                       |
|                    | ????????                  | ????????????   | ca. 193 m <sup>2</sup>                                                                |
|                    |                           | ?????          |                                                                                       |
|                    |                           | ?????          | ??????, ?????,                                                                        |
|                    |                           |                | ????????                                                                              |
|                    |                           |                | ??????, ???????                                                                       |

??????? ???????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                                | 303.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 07.11.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1936           |

??????? ?????????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



???????? ?????????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ?????????



??????? ???????? : 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



???????? ??: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



???????? ??: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



???????? ??: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



???????? ??: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ???????



??????? ?????????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 81 45 46 90



??????? ?????????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

?? ?????????



??????? ???????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

## ??? ?????? ??????????

In einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins, im Grünen und zugleich hervorragend angebundenen Zehlendorf, befindet sich diese charmante als Einfamilienhaus genutzte Immobilie aus dem Jahr 1936.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 761 m<sup>2</sup> bietet dieses massiv zweischalig gebaute Haus mit insgesamt ca. 237,55 m<sup>2</sup> Wohn- und zusätzlich ca. 193,25 m<sup>2</sup> Nutzfläche, viel Platz für verschiedenste Gestaltungsmöglichkeiten.

Mit insgesamt drei Etagen eignet sich das Haus insbesondere für große Familien und auch diejenigen, die generationenübergreifend leben möchten, Die Raumaufteilung überzeugt durch helle, gut geschnittene Zimmer.

Über den Eingangsbereich im Treppenhaus betreten Sie im Erdgeschoss einen Flur von diesem die weiteren Zimmer abgehen.

Zwei große Wohnzimmer sind als Berliner Zimmer miteinander verbunden, welche sich bei Bedarf jederzeit durch die praktischen Schiebetüren separieren lassen.

Von beiden Räumen gelangen Sie auf die ca. 60 m<sup>2</sup> große Terrasse mit herrlichem Blick in den schön angelegten Garten mit seinem alten Pflanzenbestand.

Eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche, sowie ein weiteres Zimmer runden diese Etage ab.

Über das Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss mit einer fast identischen Raumaufteilung.

Von einem der Wohnzimmer gibt es die Möglichkeit einen schönen Balkon zu betreten. Auch auf dieser Etage sind die beiden Räume durch Schiebetüren ebenfalls einzeln zu nutzen.

Das Badezimmer ist hier mit einer Badewanne ausgestattet.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlich zwei weitere Zimmer, einen Flur, ein Badezimmer mitsamt Dusche und eine Kammer mit Fenster.

Insgesamt verfügt die Immobilie somit über acht Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Im Kellergeschoss befinden sich der Heizungsraum und weitere Räume die als Hobbyraum, Werkstatt, Waschküche oder Lagermöglichkeiten genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight ist die sehr große Terrasse mit Südwestausrichtung, die den Blick in den Garten eröffnet und an sonnigen Tagen zum Verweilen einlädt.

Der kaum einsehbare Garten mit seinem alten Pflanzenbestand und verschiedenen Obstbäumen ist eine absolute Oase im stressigen Alltag.

Die Fensterläden im ersten Obergeschoss bieten im Sommer auch an den heißen Tagen perfekten Sonnenschutz.

Eine Bewässerungsanlage, sowie ein 3000 l Wassertank erleichtern die Gartenarbeit.

Das Haus ist von außen an allen Seiten frei zugänglich, da es sich in der Mitte des Grundstücks befindet und verfügt über einen direkten Zugang zu Garage und Keller.

Ebenso kann man vom Garten aus direkt in die Kellerräume gelangen.

Alle Angaben beziehen sich auf die aktuell vorliegenden Unterlagen und wurden nach bestem Wissen angegeben.

??????? ???????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

#### Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Zehlendorf, einer der grünsten und zugleich gefragtesten Wohnlagen der Hauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grundstücken und einer hohen Lebensqualität.

#### Bildung & Betreuung

Schulen: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere renommierte Bildungseinrichtungen, darunter die Schweizerhof-Grundschule, die bilinguale Phorms-Schule sowie das international bekannte John-F.-Kennedy-Gymnasium.

Kindertagesstätten: Zahlreiche Kitas sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine hervorragende Betreuungssituation.

#### Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

Netto (ca. 800 m), Kaufland (ca. 900 m) und Lidl (ca. 1,3 km) gewährleisten eine schnelle Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Ein Kiosk sowie kleinere Fachgeschäfte in der Umgebung runden das Angebot ab.

In Zehlendorf gibt es zudem beliebte Wochenmärkte mit frischen Produkten aus der Region.

#### Freizeit & Erholung

Spielplätze und Parks: Gleich mehrere Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der nächste Park liegt nur rund 400 m entfernt und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Natur & Grünflächen: Die wald- und seenreiche Umgebung Zehlendorfs, darunter der Schlachtensee und der Grunewald, bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

### Gesundheit & medizinische Versorgung

Das renommierte Helios Klinikum Emil von Behring ist nur 1,5 km entfernt. Mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie die Süd-Apotheke befinden sich in kurzer Distanz zur Immobilie.

### Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Bushaltestelle Pinnauweg (ca. 395 m)

S-Bahnhof Zehlendorf (ca. 1,5 km)

U-Bahnhof Oskar-Helene-Heim (ca. 3,2 km)

Straßenanbindung:

Autobahnanschluss (A115) in ca. 4,7 km Entfernung

Flughafen BER in rund 30 Minuten erreichbar (ca. 16,7 km)

Fahrrad & Fußwege: Die flache Umgebung ermöglicht eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder zu Fuß – sowohl für Einkauf als auch Freizeit.

### Umfeld & Lebensqualität

Familienfreundliche Infrastruktur: Die Lage überzeugt durch ihre Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Hohe Lebensqualität: Die Kombination aus Bildungsangeboten, Freizeitmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten macht das Umfeld besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.

??????? ???????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 303.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25331052 - 14167 Berlin – Lichterfelde

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

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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