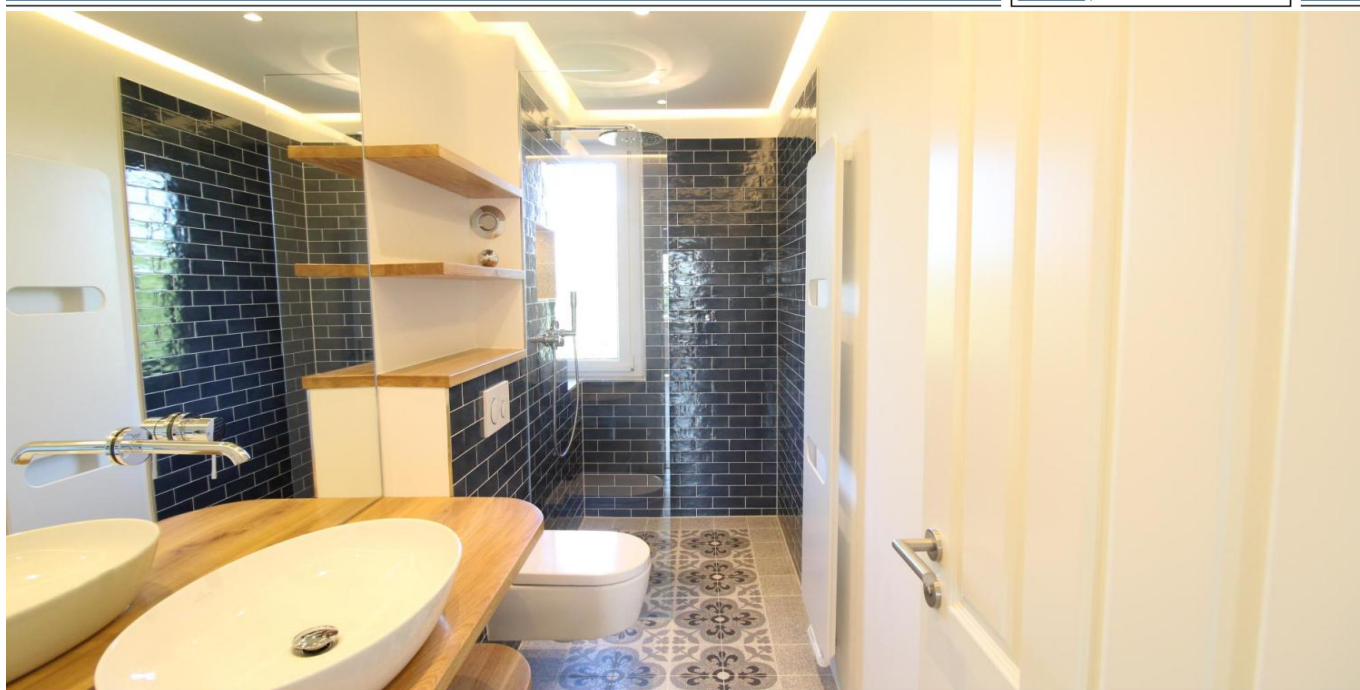


Berlin – Zehlendorf

## Wundervolle 3 Zimmer Wohnung in Zehlendorf - Hochwertig saniert und provisionsfrei

VP azonosító: 24213010



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

VÉTELÁR: 430.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Áttekintés

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| VP azonosító         | 24213010             |
| Hasznos lakótér      | ca. 66 m²            |
| AZ INGATLAN ELÉRHET? | megállapodás szerint |
| EMELET               | 5                    |
| Szobák               | 3                    |
| Hálósobák            | 2                    |
| FÜRDŐSZOBÁK          | 1                    |
| ÉPÍTÉS ÉVE           | 1938                 |

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Vételár                  | 430.000 EUR          |
| Lakás                    | Emelet               |
| Modernizálás / Felújítás | 2023                 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA     | Részleges Felújított |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd              |
| Hasznos terület          | ca. 0 m²             |
| Felszereltség            | Erkély               |

VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | OEL            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 26.10.2030     |
| Energiaforrás                                      | Olaj           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végső<br>energiafogyasztás                                       | 124.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |

VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



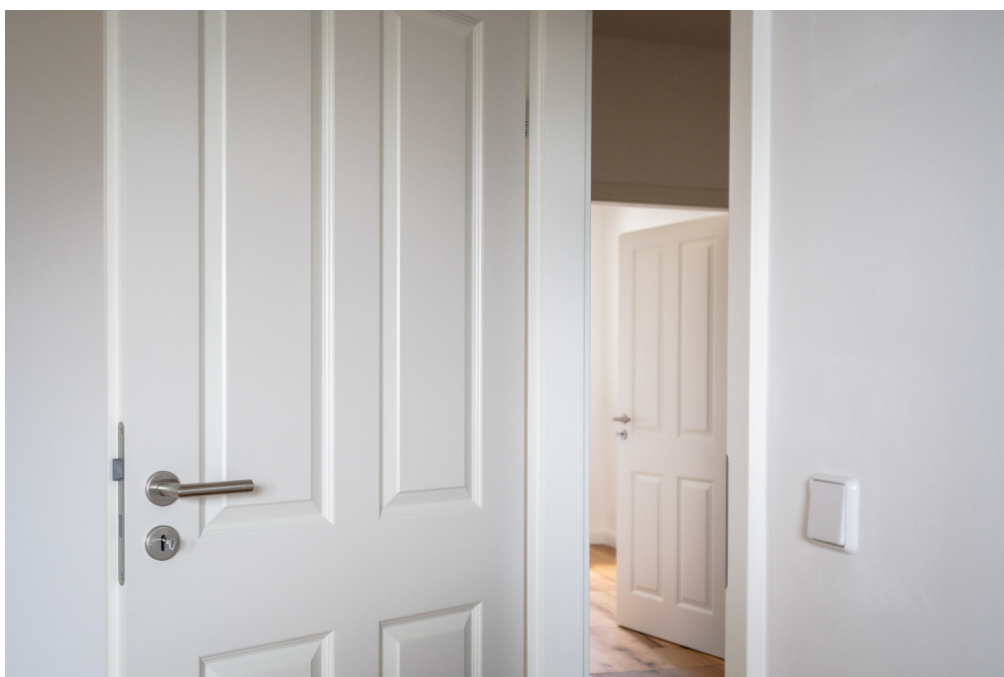
VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD™

Shop Berlin Nikolassee / Wannsee | Breisgauer Straße 2 | 14129 Berlin | [zehlendorf@von-poll.com](mailto:zehlendorf@von-poll.com)

**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](mailto: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
- Fördermittelscheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING **COMMERZBANK** **KFW**

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

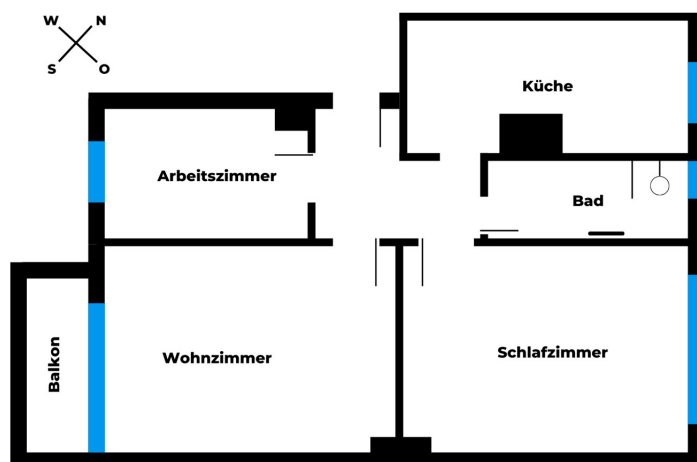
VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf**

## Az els? benyomás

Die zu verkaufende Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Zehlendorf im 5. Obergeschoss. Durch den klaren Schnitt und die vielen Fensterflächen genießt man in alle Richtungen einen weitläufigen Blick. Beim Betreten der Wohnung fallen einem sofort die hochwertigen Materialien und die durchdachte Planung während der erfolgten Komplettsanierung auf. Der Küchenbereich wurde geöffnet und mit schönen Details wie Ablage und integrierten Fächern ergänzt. Durch die gesamten Räume zieht sich ein schwellenlos verlegtes Eichenparkett mit weißen Bodenleisten. Das Badezimmer wurde mit hochwertigen italienischen Wand- und Bodenfliesen bestückt und mit WC und Waschbecken von Villeroy und Boch finalisiert. Auch auf den zweiten Blick fallen einem viele liebevolle Details auf und somit bleiben keine Wünsche offen. Es bietet sich Ihnen hiermit eine wunderschöne durchdachte vollsanierte Wohnung in einer der begehrten Lage von Berlin Zehlendorf.

VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Részletes felszereltség

Ganze Wohnung:

- + Neue Kermi Design-Heizkörper
- + Neue Doppelisoliertglas-Fenster
- + Neue Türen und Beschläge
- + Neue Elektrik und viele Steckdosen
- + Neue Leitungen und Anschlüsse für Wasser inklusive neuem Teilstrang
- + Multimedia Verteiler Unterputz
- + Spotlichter in Bad, Flur und Küche
- + gespachtelte und gestrichene Wände
- + offene Küche mit Tageslicht und Spots
- + lichtdurchflutet mit Weitblicken

Bad:

- + mit Fenster und ungestörtem Weitblick
- + bodengleiche Regendusche
- + wandintegriertes, beleuchtbares Shampoofach
- + maßangefertigter Spiegel bis zur Decke
- + Italienische Wandfliesen und Bodenfliesen
- + hochwertige Dusch & Waschbecken-Armaturen von Grohe
- + freistehendes Waschbecken von Villeroy & Boch
- + wandhängendes WC von Villeroy & Boch mit Softclose Deckel
- + indirekte Beleuchtung umlaufend

Zimmer und Flur:

- + schwellenlos verlegtes Eichenparkett und weiße Bodenleisten
- + großzügiges Schlafzimmer mit großen Fenstern
- + großzügiges Wohnzimmer mit Süd/West Balkon
- + 3. Zimmer mit perfekter Größe für Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer
- + wandintegrierte Schuhfächer von Spinder Design
- + Eichenfensterbretter und -ablagen

Folgende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

2012

Anstrich der Treppenhausfenster

2014

Erneuerung des Abwasserfallstranges und der Frischwasserleitungen

Erneuerung Treppe Sundgauer Strasse/Kilstetter Strasse

2015

Verspachteln und Spezialreinigung Treppenhaus

2022

Sanierung von zwei Balkonen

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft betrug zum 31.12.2021 mehr als 135.000 EUR.

VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Minden a helyszínr?

Wer in Zehlendorf wohnt, will dort selten wieder weg. Der Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen. Alles Lebenserfreuliche ist schnell zu erreichen: Einzelhandel + Edeka (Neueröffnung) + Rewe + BioCompany + Mitte Meer + DM & Budni Drogeriemarkt Bildung + Freie Universität Berlin + Charité Standort Thielallee Café/Bäckerei + Aux Delices Normands (Boulangerie & Patisserie) + Cafe & Bar Elements + Café Alte Backstube Restaurants: + Italiener Gusti e Saporì + Tomasa Zehlendorf + Gasthaus Kronprinz Erholung/Freizeit: + Grunewald + Schlachtensee und Krumme Lanke + Sämtliche Fitnessstudios in der Nähe Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: + S-Bahnhof Sundgauer Strasse (2min) + Bus Bolchener Strasse (1min) oder Winfriedstrasse Viele beliebte Kindergärten und Schulen u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe. In nur wenigen Gehminuten erreicht man das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schwimmbad, einem exklusiven großen Fitnessclub, Restaurants und Cafés. Die nicht weit entfernten Seen Krumme Lanke und Schlachtensee sowie der Grunewald sorgen ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeiten. Die Stadtautobahn A 103 ist über die in Steglitz/Zehlendorf führende B1 in wenigen Minuten zu erreichen. Vom S-Bahnhof Sundgauer Straße fährt die S-Bahnlinie: S1: Wannsee – Berlin. Wichtigste Tangente ist die Berliner Straße (B 1), die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit ins Herz der City West führt. Die innere Erschließung erfolgt über die Buslinie 112. Der Flughafen Berlin Brandenburg BER ist über die Stadtautobahn in weniger als einer dreißig Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto oder mit der Bahn erreichbar.

VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

VP azonosító: 24213010 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin - Nikolassee / Wannsee

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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