Berlin – Zehlendorf

Familien- Idyll mit traumhaftem Garten in Zehlendorf

VP azonosító: 25213011

VÉTELÁR: 695.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 134 m^2 • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 349 m^2

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Áttekintés

VP azonosító	25213011
Hasznos lakótér	ca. 134 m²
Szobák	5
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1972
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	695.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2012
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.01.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	166.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenmittelhaus, das ursprünglich 1972 erbaut wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem 349 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 134,0 m², die sich optimal auf fünf Zimmer verteilt. Dank umfassender Modernisierungen präsentiert sich das Haus in einem zeitgemäßen Zustand. Dabei wurden unter anderem eine neue Gas- und Brennwerttechnik-Anlage 2012 installiert und das Dach inklusive Dämmung 2015 erneuert.
Beim Betreten des Erdgeschosses erwartet Sie ein großzügig gestalteter Wohnbereich, der durch eine praktische Durchreiche mit der Küche verbunden ist. Die Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein und schafft eine direkte Verbindung zum Essbereich. Zu erwähnen ist der sehr gepflegte, nach Süd-Westen ausgerichtete Garten, der sich ideal von der großen Terrasse aus genießen lässt!
Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein tagesbelichtetes Gäste-WC. Die Doppelfenster aus Holz sorgen für eine gediegene Raumatmosphäre, und die elektrischen, programmierbaren Jalousien bieten zusätzlichen Komfort.
Das Obergeschoss beherbergt vier gut proportionierte Zimmer, die durch ihre optimale Größe vielseitig nutzbar sind. (ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, Schlafzimmer oder Arbeitszimmer!) Jedes dieser Zimmer ist lichtdurchflutet und strahlt Behaglichkeit aus. Eines der Highlights der Immobilie ist der Balkon, welcher sich über die gesamte Breite des Gebäudes erstreckt und einen wunderbaren Blick auf den gepflegten Garten bietet. Dieser ist liebevoll angelegt und bietet mit einer zusätzlichen, gemütlichen Gartenhütte zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.
Im Kellergeschoss befindet sich eine einladende Bar, die gesellige Abende verspricht. Ein zusätzlicher Hobbyraum sowie eine Sauna komplettieren das exklusive Angebot dieser Immobilie und bieten reichlich Platz für individuelle Freizeitgestaltungen. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die durch die 2012 erneuerte Gastherme effizient betrieben wird.
Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die dazugehörige Garage, die sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug bietet. Über einen schmalen Gang gelangt man von dort praktischerweise direkt in den Garten!
Das Reihenmittelhaus kombiniert gekonnt traditionelle und moderne Aspekte und spricht vor allem Familien oder Paare an, die Wert auf eine gepflegte Wohnatmosphäre legen. Durch die zentrale Lage bietet das Haus einen idealen Ausgangspunkt für diverse Freizeitaktivitäten sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Arztpraxen, sind in der Nähe zu finden.
Das Objekt ist Ende Mai 2026 bezugsfähig.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der idealen Raumaufteilung und familiären Atmosphäre dieses Hauses überzeugen.

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Részletes felszereltség

-sehr gepflegte Immobilie / bezugsfähig: Ende Mai 2026
-5 Zimmer

-Terrasse mit großzügigem, liebevoll angelegtem Garten (mit Gartenhütte)
-tagesbelichtetes Badezimmer mit Dusche / Gäste- WC im Erdgeschoss
- Küche mit Durchreiche zum Essbereich
- Doppelfenster / Holz
- Brennwertkessel / Gas (2012)
- Räume im Erdgeschoss mit elektrischen Jalousien versehen (programmierbar)
- Garage
- Sauna, Bar und Hobby-Raum im Kellergeschoss

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Minden a helyszínrol

Das Reihenhaus befindet sich in bevorzugter Lage im Herzen von Berlin-Zehlendorf. Zu Fuß erreichen Sie in wenigen Minuten das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, vielen Restaurants, Cafés, Arztpraxen, einem charmanten Programm-Kino, einem großen Fitnessclub mit Schwimmbad und Deutschlands größter Musikschule, der Leo-Borchard-Musikschule. Der S-Bahnhof Zehlendorf ist etwa 650 m entfernt.

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 Spazierengehen, 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 30 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.

Mehrere gute und renommierte Schulen befinden sich in nächster Nähe, u.a. das Droste-Hülshoff-Gymnasium, die bekannte John-F.-Kennedy-Schule, das Schadow-Gymnasium sowie die Nord- und die Süd-Grundschule und die Schweizerhof-Grundschule. Ebenso fußläufig erreichbar sind diverse Kindergärten.

Das Helios Klinikum Emil-von-Behring befindet sich etwa 600 m entfernt.

VP azonosító: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.1.2028.
Endenergiebedarf beträgt 166.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25213011 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com