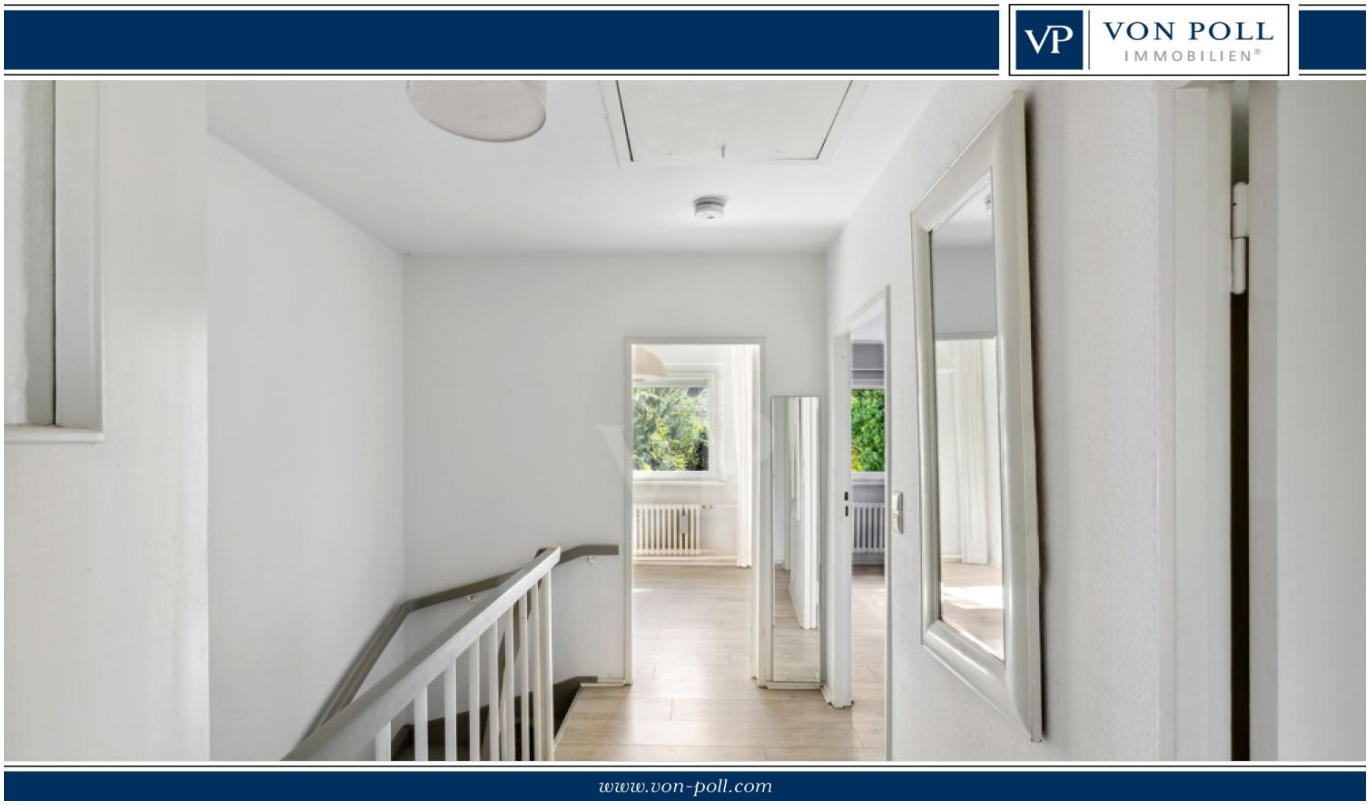
**Berlin – Zehlendorf**

# Reihenmittelhaus mit ruhiger Gartenoase verkehrsgünstig nahe U-Bhf. Krumme Lanke

***CODICE OGGETTO: 23213017np***




**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 292 m²**

**CODICE OGGETTO: 23213017np - 14163 Berlin – Zehlendorf**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23213017np - 14163 Berlin – Zehlendorf**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 23213017np |
| Superficie netta | ca. 95 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| DISPONIBILE DAL | Previo accordo |
| Vani | 4 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1962 |
| Garage/Posto auto | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 749.000 EUR |
| Casa | Villa a schiera |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2005 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 0 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 23213017np - 14163 Berlin – Zehlendorf**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | GAS |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 26.06.2033 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 234.46 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | G |

**CODICE OGGETTO: 23213017np - 14163 Berlin – Zehlendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23213017np - 14163 Berlin – Zehlendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23213017np - 14163 Berlin – Zehlendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23213017np - 14163 Berlin – Zehlendorf**

# La proprietà

BELLEVUE
Best Property Agents
2024

**CODICE OGGETTO: 23213017np - 14163 Berlin – Zehlendorf**

# La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN®

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 2024

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

Shop Berlin Nikolassee / Wannsee I Breisgauer Straße 2 I 14129 Berlin I zehlendorf@von-poll.com

**CODICE OGGETTO: 23213017np - 14163 Berlin – Zehlendorf**

# Una prima impressione

Dieses schöne Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen, zentralen Wohngegend, in der Nähe von Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Nachbarschaft ist familienfreundlich und bietet eine angenehme Atmosphäre. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 95m², die sich über zwei Etagen erstreckt. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche, ein Flur, ein Windfang und ein Gäste-WC. In der oberen Etage findet man drei Zimmer, Flur und ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche vor. Das Grundstück bietet mit einer Größe von 292m² einen schönen Garten mitsamt Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Eine wahre Gartenoase, welche den Alltagsstress vergessen lässt. Hinzu kommt eine Garage, welche über die Anlage, aber auch eine Seitenstraße mit eigener Zufahrt separat zu erreichen ist. Dies sind ca. 88m² die per separatem Grundbuch ( Miteigentumsteile 1 von 12 ) geregelt sind. Das Reihenhaus verfügt über eine Gasheizungsanlage sowie eine voll ausgestattete Küche. Die Badezimmer sind gefliest. In einer idealen Wohnlage bietet dieses Reihenhaus ausreichend Platz für eine Familie und diverse Gestaltungsmöglichkeiten, um gegebenenfalls mehr Wohnfläche zu generieren. Die großzügige Terrasse und der Garten sind ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Das Objekt ist in einem gepflegten Zustand und kann sofort bezogen werden.

**CODICE OGGETTO: 23213017np - 14163 Berlin – Zehlendorf**

# Dettagli dei servizi

- Laminatfußboden in allen Räumen
- Fliesenboden in den Nassräumen
- Gasheizungsanlage
- Einbauküche
- Dachbodenausbau gegebenenfalls möglich
- Kellerräume gegebenenfalls zu Wohnzwecken nutzbar
- Garagenhof von ruhiger Seitenstraße befahrbar

**CODICE OGGETTO: 23213017np - 14163 Berlin – Zehlendorf**

# Tutto sulla posizione

Die Gegend um die Krumme Lanke ist eine besonders bei Familien beliebte Wohngegend .Diese bietet ein ruhiges Wohnen, verbunden mit dem angenehmen Nutzen einer städtischen Infrastruktur. In nur wenigen Minuten erreicht man das kleine, gemütliche Zentrum rund um den U-Bahnhof Krumme Lanke mit mehreren Einkaufsmöglichkeiten. Auch das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schwimmbad, einem exklusiven großen Fitnessclub, Cafés und Restaurants ist nicht weit entfernt. Die Seen Krumme Lanke und Schlachtensee sowie der Grunewald sorgen ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeiten. Viele beliebte Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Nächstgelegener Anschluss an die Berliner Stadtautobahn A 115 ist die in 5 Minuten erreichbare Auffahrt Hüttenweg. Über Clayallee und Hohenzollerndamm ist die City West in 15 bis 30 Autominuten erreichbar. Zehlendorf ist per Bus (X10 bis Bahnhof Zoo, M48 Richtung Alexanderplatz), S-Bahn und U-Bahn mit der Innenstadt verbunden (S 1, U 3). Die Fernbahnhöfe Südkreuz und Potsdam Hauptbahnhof sind jeweils in ca. eine halbe Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar. Der Flughafen BER ist über die Stadtautobahn in ca. einer halben Stunde erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 23213017np - 14163 Berlin – Zehlendorf**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 234.46 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.

**CODICE OGGETTO: 23213017np - 14163 Berlin – Zehlendorf**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2  Berlino - Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com