Berlin – Zehlendorf

Lichtdurchflutete, charmante Maisonettewohnung in wunderschöner Altbauvilla im Herzen von Zehlendorf

CODICE OGGETTO: 25213020

PREZZO D'AFFITTO: 3.348 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 186 m² • **VANI:** 5

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

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

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25213020
Superficie netta	ca. 186 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1899

Prezzo d'affitto	3.348 EUR
Costi aggiuntivi	744 EUR
Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Dati energetici

Certificazione energetica	Legally not required

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

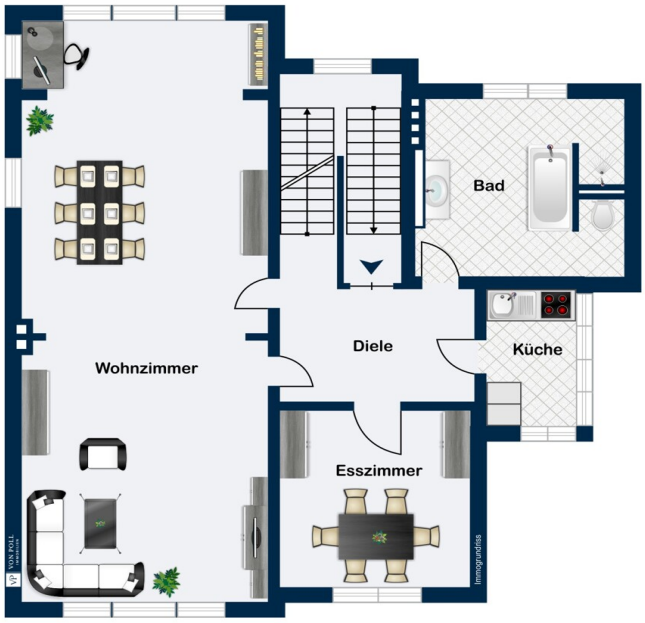
La proprietà

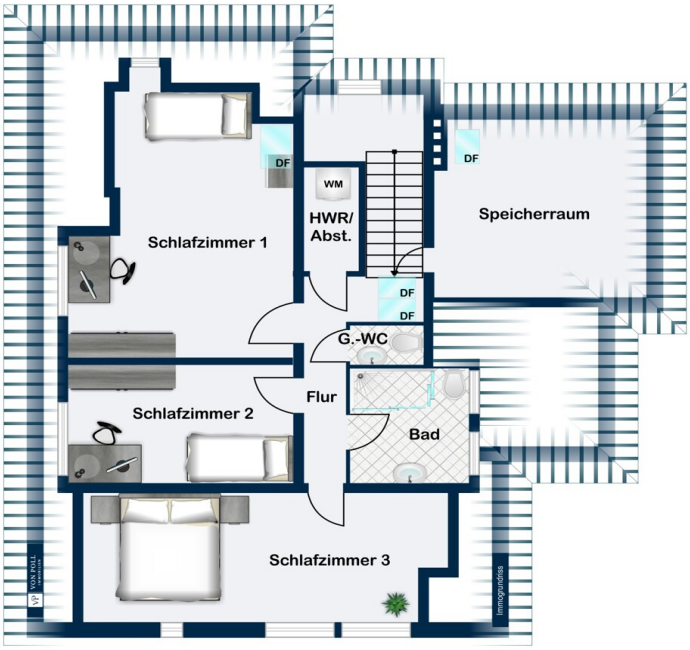
CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung befindet sich in einer wunderschönen Altbauvilla aus dem Jahr 1899, eingebettet in eine der schönen, grünen Lagen im Herzen von Berlin-Zehlendorf. Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail umfassend und hochwertig saniert. Dabei wurde der historische Charme des Gebäudes bewahrt und harmonisch mit modernem Wohnkomfort kombiniert.

Auf zwei Ebenen - im Obergeschoss und im Dachgeschoss - erwarten Sie großzügige ca. 186 m² Wohnfläche mit lichtdurchfluteten Räumen und vielen Original Altbaustilelementen.
Herzstück der Wohnung ist das imposante, etwa 67 m² große Wohnzimmer mit beeindruckendem Raumgefühl – ideal für großzügiges, stilvolles Wohnen und gesellige Abende.

Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer, zwei moderne Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die edel ausgestattete, frisch installierte Küche lädt zum Kochen und das nebenan liegende Esszimmer zum Verweilen ein.

Neben dem fantastischen Wohnzimmer, dem hübschen Esszimmer, der Küche und einem der beiden Bäder im Obergeschoss der Villa erwarten Sie im Dachgeschoss drei helle, individuell geschnittene Schlafzimmer, ein modernes Duschbad und ein weiteres, separates WC. Ferner gibt es hier einen kleinen Raum mit Waschmaschinenanschluss sowie einen großen Speicherraum mit viel Platz.

Weiteren Stauraum bietet zukünftig ein großer Kellerraum, der sich gerade noch in der Sanierungsphase befindet.

Ein besonderes Highlight ist der zum Haus gehörende Gartenanteil mit Terrasse, der exklusiv von Ihnen genutzt werden kann.

Die Villa steht gemeinsam mit den benachbarten Gebäuden unter Ensembleschutz.

Bei Bedarf und nach Rücksprache kann eine Garage auf dem Grundstück für 150 € angemietet werden.

Die Vermietung der Wohnung ist zunächst auf 5 Jahre befristet. Eine Verlängerung ist aber nicht ausgeschlossen.

Wir freuen uns, Ihnen diese wunderschöne und stilvolle Maisonettewohnung in einer Besichtigung zu zeigen!

Übrigens, falls Sie gern mit einer befreundeten Familie "unter einem Dach" wohnen möchten: Demnächst wird eine weitere Wohnung in dieser Villa frei. Sie umfasst Wohnzimmer, Esszimmer, zwei Schlafzimmer, eine verglaste Loggia, ein modernes Bad, eine sehr große Küche und bietet ebenfalls einen Gartenbereich zur exklusiven Nutzung. Sprechen Sie uns gerne an!

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Dettagli dei servizi

- Wohnen in einer wunderschönen Altbauvilla von 1899 auf einem fast 1000 m² großen Grundstück
- Etwa 186 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen (Obergeschoss und Dachgeschoss)
- Hochwertige Sanierung mit liebevollen Details
- Original-Stilelemente wie Doppelkastenfenster, Kassettentüren mit hübschen alten Beschlägen, Dielen (weiß lackiert)
- Außergewöhnlich großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Zwei modern ausgestattete Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Neue, modern ausgestattete Einbauküche
- Drei individuell geschnittene Schlafzimmer
- Moderne Ausstattung wie Gegensprechanlagen (auch im Dachgeschoss), Down-Lights/Deckenspots in mehreren Räumen, Regenduschen in den Bädern, etc.
- Eigener Gartenanteil mit Terrasse zur alleinigen Nutzung
- Bei Bedarf kann eine Garage auf dem Grundstück für 150 € angemietet werden.

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter Lage im Herzen von Berlin-Zehlendorf - ruhig, grün und trotzdem zentral. Zu Fuß erreichen Sie in wenigen Minuten das charmante Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, vielen Restaurants, Cafés, Arztpraxen, einem charmanten Programm-Kino, einem großen Fitnessclub mit Schwimmbad, der Gottfried-Benn-Bibliothek und Deutschlands größter Musikschule, der Leo-Borchard-Musikschule. Der S-Bahnhof Zehlendorf ist etwa 400 m entfernt.

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

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 35 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.

CODICE OGGETTO: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Ulteriori informazioni

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: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Partner di contatto

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com