

Berlin - Zehlendorf

# Freistehender Bungalow mit großzügigem Grundstück und Photovoltaik in Zehlendorf

Codice oggetto: 26213005



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

PREZZO D'ACQUISTO: 565.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 600 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26213005 - 14165 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: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26213005</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>565.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 95 m<sup>2</sup></b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>5</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>3</b>		
<b>Bagni</b>	<b>1</b>		
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1961</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>		

Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>309.91 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>16.03.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2004</b>

Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



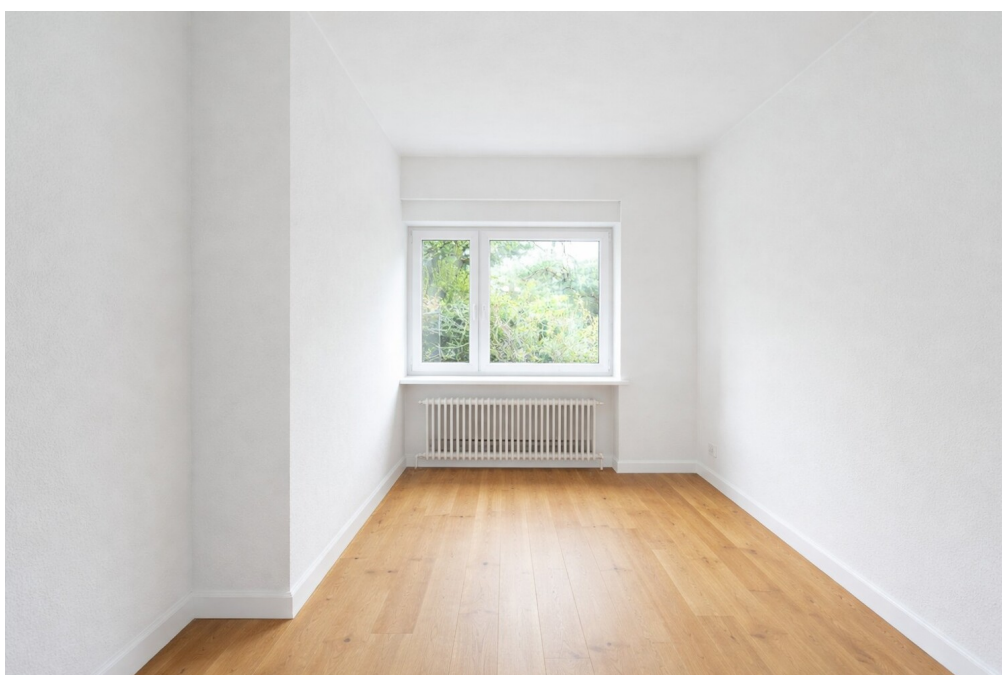
Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



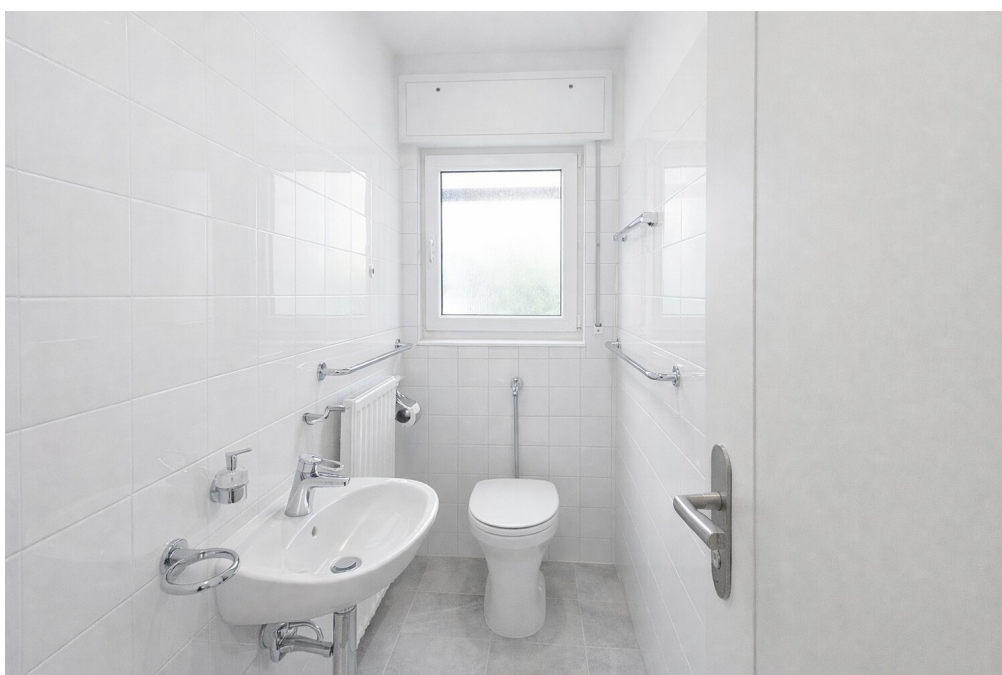
Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



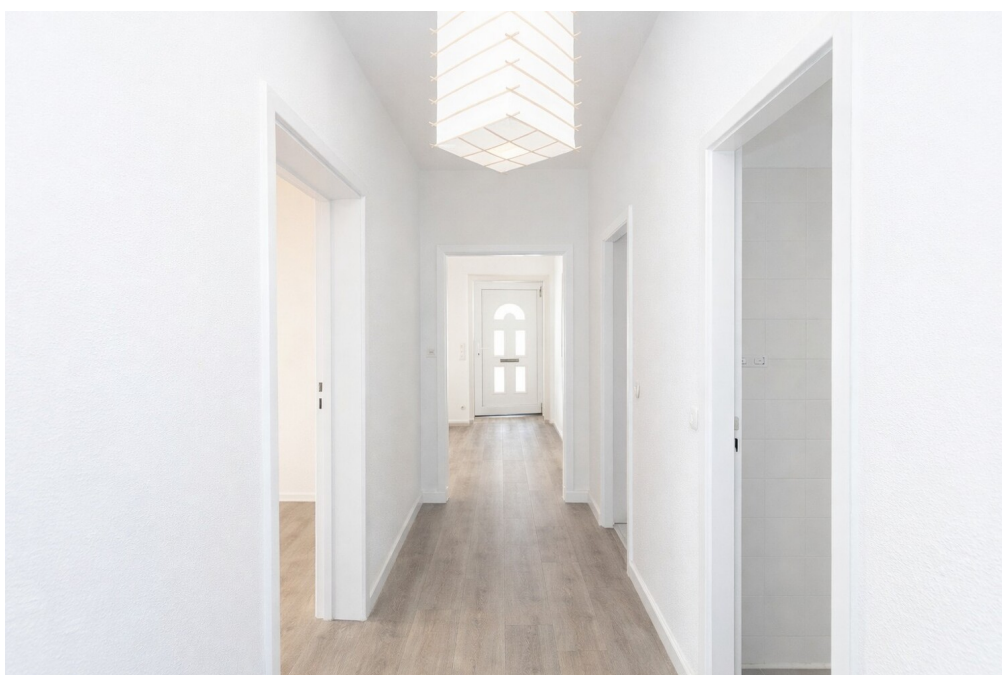
Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

2025

Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



DEUTSCHLAND  
**TEST**

**HÖCHSTE  
REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN

FOCUS **MONEY**

ANALYSE

FOCUS 18/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## **Una prima impressione**

Dieser eingeschossige Bungalow aus dem Baujahr ca. 1961 überzeugt durch seine klare, zeitlose Architektur sowie ein großzügiges Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> verteilt sich auf mehrere gut geschnittene Räume mit funktionaler Aufteilung. Beim Betreten des Hauses gelangt man über den Windfang in den Eingangsbereich; von hier aus erschließt sich linker Hand die Küche.

Zwei großzügige Zimmer eignen sich ideal als Wohn- und Aufenthaltsbereiche. Von einem dieser Räume aus eröffnet sich über den angrenzenden Verandabereich ein direkter Blick in den Garten sowie ein Zugang ins Freie. Dies sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre und ein offenes Wohngefühl mit hoher Aufenthaltsqualität.

Drei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene.

Das ca. 600 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch seine gewachsene Bepflanzung mit Hecken und Bäumen, die für ein hohes Maß an Privatsphäre sorgen. Es bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand, und bietet somit von Beginn an attraktives Potenzial für energetische und gestalterische Modernisierungen.

Die typische Flachdachbauweise ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene und unterstreicht den architektonischen Charakter dieses Hauses.

Zudem ist diese Immobilie hervorragend für einen barrierefreien Umbau geeignet und als Altersdomizil prädestiniert.

**Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## **Dettagli dei servizi**

**Ausstattung und Besonderheiten:**

- **Baujahr 1961**
- **Flachdach-Bungalow auf einer Ebene**
- **Ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **600 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **Garage und zusätzlicher Stellplatz**
- **Photovoltaikanlage auf dem Dach**
- **Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung**
- **Gepflegte Gartenflächen mit altem Baumbestand**
- **Ruhige, familienfreundliche Lage**

**Codice oggetto: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## **Tutto sulla posizione**

Der Bungalow befindet sich im begehrten Berliner Ortsteil Zehlendorf im Bezirk Steglitz-Zehlendorf – einer der grünen und hochwertigsten Wohnlagen der Hauptstadt. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Villen und kleinen Mehrfamilienhäusern in ruhiger, gewachsener Nachbarschaft.

Diese Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbanem Wohnen und naturnaher Umgebung. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Grünflächen, Waldgebiete sowie den Teltowkanal, welche zu Spaziergängen, Sport und Erholung einladen.

Zehlendorf gilt insgesamt als familienfreundlich, sicher und infrastrukturell sehr gut entwickelt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kitas sind im nahen Umfeld vorhanden. Die Gartenstadt Düppel, Zehlendorf Mitte, sowie der nahegelegene Mexikoplatz fungieren als beliebte Treffpunkte mit kleinteiliger Infrastruktur und charmantem Kiezcharakter.

Die Verkehrsanbindung ist für eine ruhige Wohnlage überdurchschnittlich gut:

Der S-Bahnhof Zehlendorf (Linie S1) ist in wenigen Minuten erreichbar

Direkte Verbindungen von dort in die Berliner Innenstadt (z. B. Steglitz oder Friedrichstraße) in ca. 10-30 Minuten

Mehrere Buslinien (u. a. 101, 115, 118, 622) befinden sich in unmittelbarer Umgebung

Die U-Bahnlinie U3 (Endstation Krumme Lanke) ist ebenfalls gut erreichbar

Für den Individualverkehr besteht eine schnelle Anbindung an die B1 sowie an das Berliner Straßennetz. Die Berliner Innenstadt ist je nach Verkehrslage in ca. 25–30 Minuten erreichbar.

**Codice oggetto: 26213005 - 14165 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: 26213005 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## **Partner di contatto**

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

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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