

Berlin - Zehlendorf

# Familienfreundliches Reihenhaus in familiärer Lichterfelder Lage mit Stellplatz und zwei Terrassen

*Codice oggetto: 26331023*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 979.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162,4 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 166 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26331023 - 14167 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: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26331023
Superficie netta	ca. 162,4 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	979.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 59 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>27.07.2027</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>64.70 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2006</b>

Codice oggetto: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



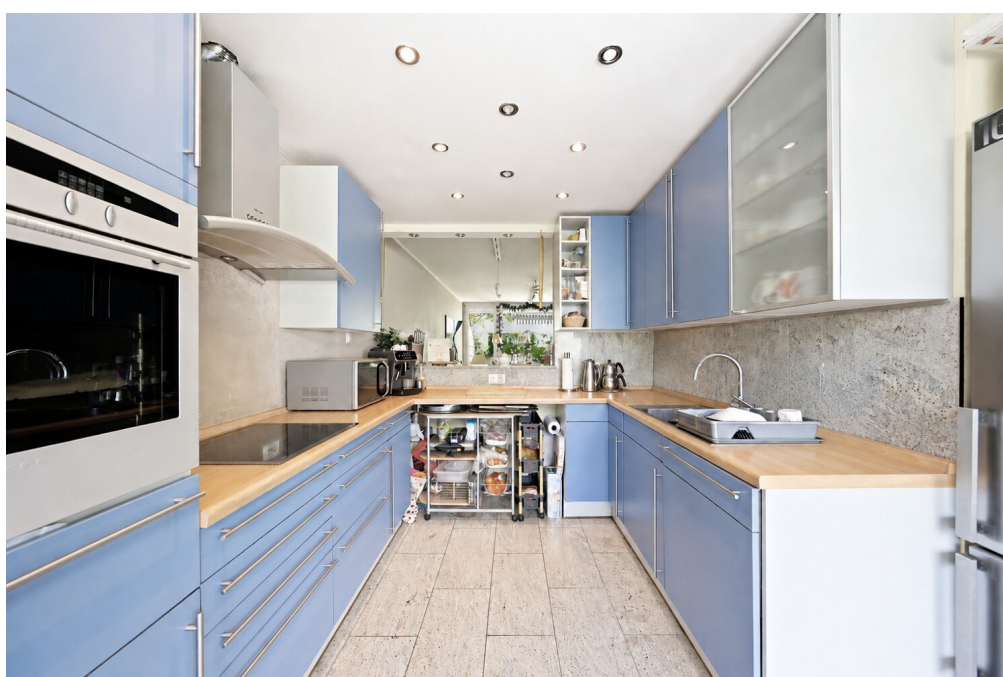
Codice oggetto: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

2025

Codice oggetto: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## Una prima impressione

Dieses ca. 2006 gebaute gepflegte Reihenmittelhaus vereint zeitlose Architektur, großzügige Wohnflächen und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem Wohnangebot mit hoher Wohnqualität.

Auf vier Ebenen entfalten sich ca. 221m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche in ein harmonisches Zusammenspiel aus lichtdurchfluteten Wohnbereichen, privaten Rückzugsorten und attraktiven Außenflächen.

Hochwertige Ausstattungsdetails sowie die ruhige, geschützte Lage schaffen ein Wohnambiente, das gleichermaßen repräsentativ wie familienfreundlich ist.

Bereits die Ankunft am Haus vermittelt ein Gefühl von Privatsphäre und Geborgenheit. Über einen gepflegten, aufwendig gepflasterten Vorgarten gelangen Sie zum Hauseingang. Der von außen nahezu uneinsehbare Terrasse fungiert als geschützter Empfangsbereich und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Die großzügige Eingangsebene empfängt Bewohner und Gäste mit einer offenen Raumwirkung. Direkt neben dem Eingangsbereich befindet sich die funktional gestaltete Küche. Ein großflächiges Panoramafenster eröffnet den Blick in den Vorgarten und sorgt für eine angenehme Belichtung. Eine praktische Durchreiche zum Essbereich ermöglicht kurze Wege und unterstreicht den kommunikativen Charakter des Hauses. Der anschließende Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Großflächige Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle Wohnatmosphäre. Der Blick fällt unmittelbar in den liebevoll angelegten Garten, der durch gewachsene Hecken vor unerwünschten Einblicken geschützt wird. Die Verbindung von Innen- und Außenraum sorgt für ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Zwei Terrassen erweitern den Wohnraum in den Sommermonaten und bieten zu jeder Tageszeit attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten – vom Frühstück in der Morgensonne bis zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden. Der Garten präsentiert sich als grüne Rückzugsoase mit hoher Privatsphäre und ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern.

Ein Gäste-WC sowie die Fußbodenheizung im Erdgeschoss ergänzen den hohen Wohnkomfort und sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Im Obergeschoss stehen mehrere großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Große Fensterflächen schaffen auch hier helle und freundliche Räume. Das moderne Badezimmer

wird durch einen praktischen Abstellraum ergänzt und erfüllt die Anforderungen des Familienalltags in idealer Weise.

Ein besonderes Highlight stellt das Dachgeschoss dar. Diese Ebene bietet ein großes, lichtdurchflutetes Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das eigene Badezimmer schafft zusätzliche Unabhängigkeit und macht diesen Bereich beispielsweise zu einem idealen Elternbereich, Gästearpartment oder Homeoffice. Von besonderer Attraktivität ist der großzügige Balkon über die gesamte Hausbreite, der einen geschützten Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität bietet.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit einem bemerkenswerten Platzangebot. Neben einem weiteren Zimmer für Hobby, Fitness oder Arbeiten befindet sich hier ein Wellnessbereich mit einer finnischen Holzsauna und Dusche. Der angrenzende Wasch- und Hauswirtschaftsraum ergänzt die Funktionalität dieser Ebene und bietet zusätzlichen Stauraum.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Stellplatz in unmittelbarer Nähe zum Haus. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder saisonale Ausstattungsgegenstände.

Dieses hochwertige Reihenmittelhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, die gelungene Verbindung von Wohnen und Erholung sowie zahlreichen Ausstattungsmerkmalen, die den Alltag komfortabel gestalten. Eine Immobilie für Menschen, die Wert auf Wohnqualität, Privatsphäre und ein stilvolles Zuhause in angenehmer Umgebung legen.

**Codice oggetto: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## **Dettagli dei servizi**

### **Ausstattung:**

- **Hochwertiges Reihenmittelhaus mit ca. 221m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche**
- **5 Zimmer auf vier Ebenen - Zusätzliche Räume im Untergeschoss**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Gartenblick**
- **Einbauküche mit Panoramafenster zum Vorgarten**
- **Fußbodenheizung im Erdgeschoss**
- **Gäste-WC im Erdgeschoss**
- **Zwei Badezimmer**
- **Großzügiger Balkon im Dachgeschoss und zwei Terrassen**
- **Blickgeschützter Garten mit gewachsenen Hecken**
- **Von außen kaum einsehbarer Vorgarten**
- **Großzügige Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse**
- **Wasch- und Hauswirtschaftsraum**
- **Hobby-, Gäste- oder Arbeitszimmer im Untergeschoss**
- **Praktischer Abstellraum im Obergeschoss**
- **Gartenhaus für Gartengeräte und Fahrräder**
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten**

### **Besondere Highlights:**

- **Großzügige Wohnfläche auf mehreren Ebenen**
- **Privater Wellnessbereich mit Sauna und Dusche**
- **Sonniger Garten mit zwei Terrassen**
- **Großzügiger Balkon über die gesamte Hausbreite**
- **Helle Räume durch große Panoramafenster**
- **Ruhiges und geschütztes Wohnambiente mit hoher Privatsphäre**
- **Ideale Kombination aus Wohnen, Homeoffice und Freizeitkomfort**
- **Eigener Stellplatz in unmittelbarer Nähe zum Haus**

**Codice oggetto: 26331023 - 14167 Berlin - Zehlendorf**

## Tutto sulla posizione

### Lage:

Diese Immobilie befindet sich im begehrten Berliner Südwesten, einer der gefragtesten Wohnlagen des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Das Umfeld ist geprägt von moderner, hochwertiger Wohnbebauung, gepflegten Einfamilienhäusern und einer angenehm ruhigen Nachbarschaft. Die verkehrsberuhigte Anliegerstraße vermittelt ein exklusives Wohngefühl mit hoher Privatsphäre und ausgezeichneter Wohnqualität.

Die Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort. Das traditionsreiche Zehlendorfer Zentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangeboten ist schnell erreichbar. Ebenso profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur mit renommierten Schulen, Kitas, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie einer ausgezeichneten medizinischen Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Über den nahegelegenen S-Bahnhof Berlin-Zehlendorf Bahnhof besteht eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Buslinien und eine sehr gute Anbindung an die wichtigsten Verkehrsachsen des Berliner Südwestens.

### Umgebung:

Steglitz-Zehlendorf zählt seit Jahrzehnten zu den prestigeträchtigsten Wohnbezirken Berlins. Die Umgebung der Immobilie zeichnet sich durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Zahlreiche Grünflächen, weitläufige Parkanlagen sowie die beliebten Berliner Seenlandschaften wie Schlachtensee und Krumme Lanke bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wassersport und sportliche Aktivitäten in unmittelbarer Nähe.

Auch kulturell und gesellschaftlich bietet die Umgebung ein anspruchsvolles Umfeld. Internationale Schulen, renommierte Bildungseinrichtungen, exklusive Sportclubs und die Nähe zu den Wissenschaftsstandorten in Dahlem unterstreichen die besondere Attraktivität dieses Wohnstandorts.

Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, ausgezeichneter Infrastruktur, hoher Freizeitqualität und schneller Erreichbarkeit der Berliner City macht diese Lage zu einer der nachhaltig wertstabilsten Wohnadressen im Berliner Südwesten.

**Codice oggetto: 26331023 - 14167 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: 26331023 - 14167 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)**