

Berlin - Zehlendorf

# Großzügige 5 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage

**Codice oggetto: 26213007**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 725.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 26213007 - 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: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26213007	Prezzo d'acquisto	725.000 EUR
Superficie netta	ca. 127 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2003	Caratteristiche	Balcone
Garage/Posto auto	3 x superficie libera		

Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.11.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt fünf Zimmer und zwei Badezimmer. Sie entstand durch die Zusammenlegung zweier Wohneinheiten, wodurch sich eine besonders vielseitige und flexible Raumaufteilung ergibt, die unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht wird.

Die Wohnung besticht durch ihre ansprechende Architektur und zahlreiche Details, die den Wohnkomfort unterstreichen. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wohnbereich in beiden Wohnungen, der mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von bis zu 3,80 Metern sowie bodentiefen Fenstern ein außergewöhnlich lichtdurchflutetes und offenes Raumgefühl vermittelt. Auf der gesamten Länge nach Norden befinden sich insgesamt 10 Oberlichter, davon sind 4 mit Motor zu öffnen. Der ca. 17 Meter lange Balkon ist sowohl vom Wohnbereich als auch von weiteren Zimmern zugänglich und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Die voll ausgestattete Einbauküche lädt zu geselligen Kochabenden mit Familie und Freunden ein. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag und bieten ausreichend Raum für individuelle Ansprüche.

Ausstattungsmerkmale wie Parkett, Plissees und Fliegengitter unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Kellerraum sowie drei Stellplätze, die komfortables Parken auch für mehrere Fahrzeuge ermöglichen.

Die ruhige und grüne Lage der Wohnung trägt maßgeblich zu einer hohen Lebensqualität bei. Gleichzeitig profitieren Sie von einer gut ausgebauten

Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einer guten Verkehrsanbindung.

Die Aufstockung des Dachgeschosses erfolgte im Jahr 2003 im Zuge einer umfassenden Modernisierung des Hauses, wodurch eine zeitgemäße und gepflegte Wohnqualität geschaffen wurde.

Die Kombination aus großzügiger Fläche, flexibler Raumgestaltung und naturnaher Lage macht diese Wohnung sowohl für Paare als auch für Familien besonders attraktiv. Die durchdachte Aufteilung bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung von Wohn- und Arbeitsbereichen.

Sie wünschen weitere Informationen? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## Dettagli dei servizi

- Zwei miteinander verbundene Wohnungen
- Einbauküche
- Parkett
- 2 Bäder
- Bodentiefe Fenster
- Großer Balkon (17m lang)
- Deckenhöhe in den Wohnbereichen von bis zu 3,80m
- Plissees, Fliegengitter
- Großer Keller (ca. 20m<sup>2</sup>)
- Drei Stellplätze
- Sehr ruhige, grüne Lage

**Codice oggetto: 26213007 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer besonders ruhigen und grünen Wohnlage im beliebten Berliner Südwesten, im Ortsteil Zehlendorf. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Einfamilienhäusern und viel gewachsener Nachbarschaft – eine Umgebung, die für ihre hohe Lebensqualität und ihre angenehme Ruhe geschätzt wird.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine sehr gute Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der nahegelegene S-Bahnhof Zehlendorf bietet Anschluss an die S-Bahn-Linie S1 und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt bis zum Potsdamer Platz sowie zum Brandenburger Tor. Ergänzend stehen mehrere Buslinien zur Verfügung, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile wie Dahlem, Steglitz und Kleinmachnow gewährleisten. Auch die U-Bahn-Station Krumme Lanke (U3) ist in kurzer Zeit erreichbar und erweitert die Flexibilität im täglichen Pendelverkehr erheblich.

Die Nahversorgung gestaltet sich komfortabel und vielfältig. Rund um den S-Bahnhof Zehlendorf sowie entlang der nahegelegenen Einkaufsstraßen finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants. Darüber hinaus bietet die Schlossstraße in Steglitz – eine der bekanntesten Einkaufsmeilen Berlins – ein umfangreiches Angebot an Einzelhandel und Dienstleistern.

Familien profitieren insbesondere von der ausgezeichneten Bildungsinfrastruktur in der Umgebung. Mehrere Kitas, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe und genießen einen sehr guten Ruf. Auch internationale Schulen und Bildungseinrichtungen im benachbarten Dahlem tragen

zur Attraktivität dieses Standorts bei.

Neben der hervorragenden Infrastruktur zeichnet sich die Lage vor allem durch ihre Nähe zur Natur aus. Der nahegelegene Grunewald sowie die beliebten Seen Schlachtensee und Krumme Lanke bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung – sei es bei ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden am Wasser.

Insgesamt vereint diese Lage auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung und einer gewachsenen Infrastruktur. Sie zählt zu den gefragtesten Wohnadressen im Berliner Südwesten und bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables und zugleich entspanntes Wohnen.

**Codice oggetto: 26213007 - 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: 26213007 - 14165 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](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

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

---

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