

Berlin - Zehlendorf

# In ruhiger Grünlage: Renovierungsbedürftiger Reihenbungalow mit zwei Terrassen und Einliegeroption

*Codice oggetto: 26213019*



**PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 480 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26213019 - 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: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26213019               |
| Superficie netta    | ca. 100 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3.5                    |
| Camere da letto     | 2                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1961                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 525.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2010                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |

**Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>25.05.2036</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>222.00 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>G</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1994</b>                             |



**Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## La proprietà





Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## La proprietà





Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà



## Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf

## La proprietà





**Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## Una prima impressione

In einer ruhigen und beliebten Wohnlage in Zehlendorf, unmittelbar an einem weitläufigen Grüngürtel gelegen, erwartet Sie dieser charmante Reihemittelbungalow aus dem Baujahr 1961 mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> auf einem 480 m<sup>2</sup> großen Grundstück - ideal für Paare oder eine kleine Familie! Der unverbaubare Blick ins Grüne, der sonnige Westgarten sowie ein zusätzlicher kleiner Ostgarten schaffen ein Wohnambiente, das Ruhe, Privatsphäre und Naturnähe perfekt miteinander verbindet.

Besonders reizvoll sind die beiden Terrassen auf der Ost- und Westseite des Hauses. Genießen Sie die Morgensonne beim Frühstück auf der Ostterrasse und lassen Sie den Tag auf der großzügigen Westterrasse mit Blick ins Grüne ausklingen.

Das Haus überzeugt durch seinen durchdachten und interessanten Grundriss. Herzstück ist der helle, großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich mit einem großen Fensterelement, das viel Tageslicht hereinlässt und den Blick in den Garten freigibt.

Insgesamt stehen Ihnen 3,5 Zimmer zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist ein über eine halbe Treppe erreichbarer, großzügiger Raum mit angrenzendem Duschbad. Dank seines separaten Außenzugangs lässt sich dieser Bereich bei Bedarf nahezu unabhängig vom übrigen Haus nutzen – ideal als Gästebereich, Homeoffice, Jugendbereich oder kleine Einliegereinheit. Ein großer Vollkeller bietet sehr viel Stauraum und mehrere Nutzungsmöglichkeiten.

Die Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnvorstellungen von Grund auf zu verwirklichen. Sie ist vollständig renovierungsbedürftig und derzeit ohne Küchenmöbel – eine ideale Ausgangsbasis für eine individuelle Neugestaltung.

Auch in weiteren Bereichen befindet sich das Haus teilweise in einem renovierungsbedürftigen, teils sanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere sind Maßnahmen zur Feuchtigkeitssanierung des Kellers sowie eine energetische Modernisierung einzuplanen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage direkt am Haus, die kurze Wege und zusätzlichen Komfort bietet.

Insgesamt bietet das Haus mit seinem tollen Grundriss, der möglichen Einliegereinheit und der außergewöhnlich ruhigen Lage am Grüngürtel eine hervorragende Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin!



**Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## Dettagli dei servizi

- 480 m<sup>2</sup> Grundstück (real geteilt)
- ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer, davon zwei Schlafzimmer
- Zwei große Terrassen (nach Westen bzw. nach Osten ausgerichtet)
- Zwei Bäder (ein Bad mit Badewanne, ein Bad mit Dusche), beide 2010 erneuert
- Gäste-WC im Keller
- Garage mit elektrischem Tor und zusätzlichem Ausgang zum Garten
- Großer Keller (Das Haus ist voll unterkellert)
- Einer der Kellerräume hat eine gute Tagesbelichtung
- Ein Teil des Hauses (Flur mit Einbauschränken, großes Schlafzimmer und Bad mit Dusche) kann als Einliegereinheit genutzt werden. Es gibt einen (zusätzlichen) separaten Zugang.

**Codice oggetto: 26213019 - 14165 Berlin - Zehlendorf**

## Tutto sulla posizione

Der Bungalow befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten – im grünen Ortsteil Zehlendorf, unmittelbar an der Grenze zum Ortsteil Schlachtensee. Das gepflegte Wohnumfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, Bungalows, Reihenhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und viel altem Baumbestand. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu einem weitläufigen Grüngürtel, der der Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert verleiht und zugleich für ein ruhiges, naturnahes Wohngefühl sorgt. Auch der Schlachtensee, die Krumme Lanke und der Wannsee sind nicht weit entfernt und bieten wunderbare Freizeitmöglichkeiten. Das Museumsdorf Düppel und die weitläufigen Waldgebiete am südwestlichen Stadtrand sind ebenfalls schnell erreichbar. Die Kombination aus viel Grün, gewachsener Nachbarschaft und sehr guter Infrastruktur macht diese Lage seit vielen Jahren zu einer der gefragtesten Wohnadressen im Berliner Südwesten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Familien profitieren von einer ausgezeichneten Auswahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Auch die Freie Universität Berlin sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto hervorragend. Die nächste Bushaltestelle Fercher Straße (Buslinie 115 sowie Nachtbus N12) befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung unter anderem in Richtung Zehlendorf und Fehrbelliner Platz.

Der S-Bahnhof am hübschen Mexikoplatz mit der Linie S1 ist ebenfalls schnell erreichbar. Von dort bestehen direkte Verbindungen in die Berliner Innenstadt über Friedenau und Potsdamer Platz bis nach Berlin-Mitte sowie in süd-westlicher Richtung nach Wannsee und Potsdam. Ergänzend verkehren am Bahnhof mehrere Buslinien, unter anderem die Linie 118.

Mit dem Pkw gelangt man über die nahe gelegenen Hauptverkehrsachsen Argentinische Allee, Teltower Damm und Potsdamer Chaussee zügig sowohl in die Berliner Innenstadt als auch zur Autobahn A115 mit Anschluss an den Berliner Ring und die Landeshauptstadt Potsdam.

Die Lage vereint damit auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer komfortablen Anbindung an die Berliner City –

eine Kombination, die den besonderen Wohnwert dieser Adresse nachhaltig unterstreicht.



**Codice oggetto: 26213019 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26213019 - 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: [zehlendorf@von-poll.com](mailto:zehlendorf@von-poll.com)**

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

---

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