

Berlin

# Lichtdurchflutete familienfreundliche 4,5 Zimmer Wohnung direkt am Heinrich-Laehr Park

Objektnummer: 24213032



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24213032 - 14167 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24213032 - 14167 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	24213032
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24213032 - 14167 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	148.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.10.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24213032 - 14167 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213032 - 14167 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213032 - 14167 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213032 - 14167 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24213032 - 14167 Berlin

## Ein erster Eindruck

Endlich die eigenen vier Wände im gefragten Berlin-Zehlendorf - lichtdurchflutete viereinhalb Zimmer-Eigentumswohnung am Heinrich-Laehr Park, gelegen im ersten Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Zur Wohnung gehört außerdem ein Balkon, sowie ein kleiner Abstellraum im Kellergeschoss. Das Mehrfamilienhaus wurde 1984 in massiver Bauweise errichtet. Der Zustand der gesamten Wohnanlage ist sehr gepflegt. Die grün angelegte Freifläche vor dem Haus wird gemeinschaftlich genutzt. Das Areal rund um die Immobilie verlockt durch eine Vielzahl von Grünflächen und gemütlichen Restaurants in der Nachbarschaft. Zur Immobilie gehört außerdem ein Tiefgaragenparkplatz. Die Böden der Immobilie sind mit Fliesen und hochwertigem Parkett belegt. Die Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> verteilt sich vom großzügigen Eingangsbereich beziehungsweise Flur in Gäste-WC, Küche mit angrenzendem Essbereich, Wohnzimmer mit offenem Zugang zum Essbereich und Balkon, Schlafzimmer eins, Schlafzimmer zwei, Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche und Schlafzimmer drei. Alle Zimmer sowie der separate Essbereich und das große Badezimmer sind mit großen Fenstern ausgestattet. Die Wohnung überzeugt durch die direkte Lage zum Park mit viel Ruhe abseits der Hauptstraßen und einem grünen Ausblick, welchen man von Balkon aus genießt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Sportplätze sowie Restaurants, Cafés und kleine Bars befinden sich in der Umgebung. Das Gebiet um die Immobilie lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Verweilen ein und der angrenzende Heinrich-Laehr Park kann ganzjährig für erholsame Stunden im Freien genutzt werden. Alle Einzelheiten, Grundrisse und weitere Bilder sowie die genaue Adresse des Objekts erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 24213032 - 14167 Berlin

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- ruhige Lage am Heinrich-Laehr Park
- gepflegtes Grundstück
- Balkon mit "grünem" Ausblick
- moderne Einbauküche
- separater Essbereich
- hochwertiger Parkettboden
- Badewanne und separate Dusche im Badezimmer
- zusätzliches Gäste WC
- Anbindung Öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung

Objektnummer: 24213032 - 14167 Berlin

## Alles zum Standort

Das exklusive Zehlendorf gilt seit jeher als sehr gute Wohnlage. Gärten und Grünflächen, sowie zahlreiche attraktive Bauten bieten eine angenehme, alteingesessene Nachbarschaft. Der nahe gelegene Heinrich-Laehr Park lädt zu Spaziergängen im Grünen ein. Auch der große Wannsee und das Erholungsgebiet um den Grunewalder Teufelsberg sind in knapp 15 Autominuten zügig erreicht. Für Naherholung ist also im ausreichenden Maße gesorgt. Auf dem Teltower Damm und in der Goerzallee befinden sich zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und diverse Nahversorger aller Art. Die infrastrukturelle Lage ist ausgezeichnet. Schulen, Kitas und Ärzte befinden sich im nahegelegenen Umfeld. Ob zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen Sie in wenigen Minuten diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, sowie das "kleine" Stadtzentrum Zehlendorf mit einer hervorragenden Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr ( S-Bahnhof Zehlendorf / Bus X10 / 285 ). Hauptmagistralen sind der Teltower Damm und der Dahlemer Weg. Von dort aus erreichen Sie unter anderem in vier S Bahn Stationen die beliebte Schlossstraße in Steglitz, sowie mit dem Auto in weniger als dreißig Minuten den Berliner Kurfürstendamm. Die Stadtautobahn A 103 ist über die in Steglitz/Zehlendorf führende B1 in wenigen Minuten zu erreichen. Vom S-Bahnhof Sundgauer Straße fährt die S-Bahnlinie: S1: Wannsee – Berlin. Wichtigste Tangente ist die Berliner Straße (B 1), die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit ins Herz der City West führt. Die innere Erschließung erfolgt über die Buslinie 112. Der Flughafen Berlin Brandenburg BER ist über die Stadtautobahn in weniger als einer dreißig Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto oder mit der Bahn erreichbar.

Objektnummer: 24213032 - 14167 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2032. Endenergieverbrauch beträgt 148.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist E. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. 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.

Objektnummer: 24213032 - 14167 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehlordorf@von-poll.com](mailto:zehlordorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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