

Berlin – Zehlendorf

# Großzügige 4.5 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in zentraler Lage von Zehlendorf

Objektnummer: 24213034



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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

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

Objektnummer: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24213034	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1970	Modernisierung / Sanierung	2020
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	22.10.2028	Endenergieverbrauch	203.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Wohnung befindet sich als eine von insgesamt 4 Wohnungen im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, Baujahr 1970. Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> befindet sich dieses Gebäude zusammen mit einem weiteren baugleichen Gebäude, eingebettet in einen alten Baumbestand, im Herzen von Zehlendorf. Insgesamt umfasst diese WEG 8 Wohneinheiten. In der hier angebotenen Wohnung wurde aus 2 Wohnungen durch Umbau eine große Wohnung geschaffen. (hier ist es aufgrund der 2 vorhandenen Grundbücher jederzeit möglich die Wohnung wieder in 2 Einheiten zu teilen). Auf ca. 90 m<sup>2</sup> ist so diese 4,5 Zimmer Wohnung entstanden, die viel Platz bietet! Der Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Er ist mit Parkett ausgelegt, was spürbar für Gemütlichkeit sorgt! Die offene Wohnküche schließt sich direkt an. So steht einer regen Kommunikation nichts im Wege! Lust auf frische Luft? Genießen Sie den nach Westen ausgerichteten Balkon und lassen Sie den Blick ins Grüne schweifen! Der durch die Zusammenlegung der beiden Wohnungen neu entstandene Flur verbindet den Wohn- mit dem Schlafbereich, quasi von Balkon zu Balkon! Die beiden Tageslichtbäder ermöglichen einen entspannten Ablauf der morgendlichen Routine. So ist auch sichergestellt, dass Gäste, die über ein separates Zimmer - vom Wohnbereich abgehend - verfügen, auch ein eigenes Bad nutzen können! Der Schlafbereich besticht durch seine Großzügigkeit. Direkt an das 'Elternschlafzimmer', mit Zugang zum nach Osten ausgerichteten Balkon, grenzt das 'halbe Zimmer', das sich zur Nutzung als begehbarem Kleiderschrank nahezu anbietet. Direkt daneben befindet sich ein weiterer Raum, ideal als Kinderzimmer geeignet, quasi in Reichweite des Elternschlafzimmers! Zusammengefasst kann man sagen: Diese 4,5-Zimmer-Wohnung ist ein Glücksfall für Familien! Sowohl durch ihre günstige Lage - in einer ruhigen Seitenstraße und doch in unmittelbarer Nähe zum pulsierenden Zentrum Zehlendorfs - als auch durch die geschickte Raumaufteilung lässt diese Wohnung fast keine Wünsche offen! Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns darauf diese wunderschöne Wohnung gemeinsam mit Ihnen zu besichtigen!

Objektnummer: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Ausstattung und Details

- sehr gepflegte Immobilie
- 4,5 Zimmer
  
- 2 Balkone (Wohnzimmer nach Westen; Schlafzimmer nach Osten)
- 2 tagesbelichtete Badezimmer mit Dusche bzw. Badewanne
- moderne, offene Küche (neu 2021)
- Isolierverglasung: 'vordere Wohnung': Fenster von ca.2010  
'hintere Wohnung': 3-fach Verglasung 2022
- Öl - Heizung (2018 neuer Brenner)
- 2 Räume mit Eichenparkett ausgestattet (2021)
- Räume teilweise mit Jalousien versehen (vordere Wohnung komplett)
- Kellerraum der Wohnung zugehörig
- großer Fahrrad - / und Waschkeller zusätzl. Fahrradstellplatz draußen
- eine Garage ist gegebenenfalls über die Hausverwaltung anzumieten
- Toplage von Zehlendorf, 600 m entfernt vom S - Bahnhof Zehlendorf
- zusätzlicher Hinweis: aufgrund 2 vorhandener Grundbücher ist es möglich die Wohnung wieder in 2 Einheiten zu teilen.
- Wohngeld: ca. 510 €

Objektnummer: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter Lage im Herzen von Berlin-Zehlendorf. Zu Fuß erreichen Sie in wenigen Minuten das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, vielen Restaurants, Cafés, Arztpraxen, einem charmanten Programm-Kino, einem großen Fitnessclub mit Schwimmbad und Deutschlands größter Musikschule, der Leo-Borchard-Musikschule. Der S-Bahnhof Zehlendorf ist etwa 650 m entfernt. Durch den S-Bahnhof haben Sie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von dort aus erreichen Sie mit der S1 in 8 Minuten die beliebte Schlossstraße in Steglitz oder nach etwa 23 Minuten den Potsdamer Platz. In der anderen Richtung erreichen Sie innerhalb kürzester Zeit die Seen Schlachtensee oder Wannsee, die zum Spaziergehen, Joggen, Fahrradfahren, Bootfahren oder Baden einladen, oder haben über die Station Wannsee Anschluss nach Potsdam. Mit dem Auto sind Sie in etwa 20 Minuten am Kurfürstendamm. Nächstgelegene Anschlüsse an die Berliner Stadtautobahn A 115 sind die Auffahrten Hüttenweg, Spanische Allee oder Wannsee. Die Fernbahnhöfe Südkreuz und Potsdam Hauptbahnhof sind jeweils in ca. einer halben Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar. Zum Flughafen BER fahren Sie in etwa 30 Minuten. Das exklusive Zehlendorf als Teil des Bezirks Steglitz-Zehlendorf gilt seit jeher als sehr gute Wohnlage. Gärten und Grünflächen sowie zahlreiche attraktive Bauten bieten eine angenehme, alteingesessene Nachbarschaft. Das Viertel bietet ruhiges Wohnen, verbunden mit dem angenehmen Nutzen einer städtischen Infrastruktur. Mehrere gute und renommierte Schulen befinden sich in nächster Nähe, u.a. das Droste-Hülshoff-Gymnasium, die bekannte John-F.-Kennedy-Schule, das Schadow-Gymnasium sowie die Nord- und die Süd-Grundschule und die Schweizerhof-Grundschule. Ebenso fußläufig erreichbar sind diverse Kindergärten. Das Helios Klinikum Emil-von-Behring befindet sich etwa 600 m entfernt.

Objektnummer: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 203.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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. 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. 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. 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.

Objektnummer: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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