

Berlin – Zehlendorf

# Charmante 2 Zimmer in großartiger Lage am Fischtalpark

Objektnummer: 24176050



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

KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24176050	Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	217.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.03.2029	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

## Top-Makler Berlin



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
City-West

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie





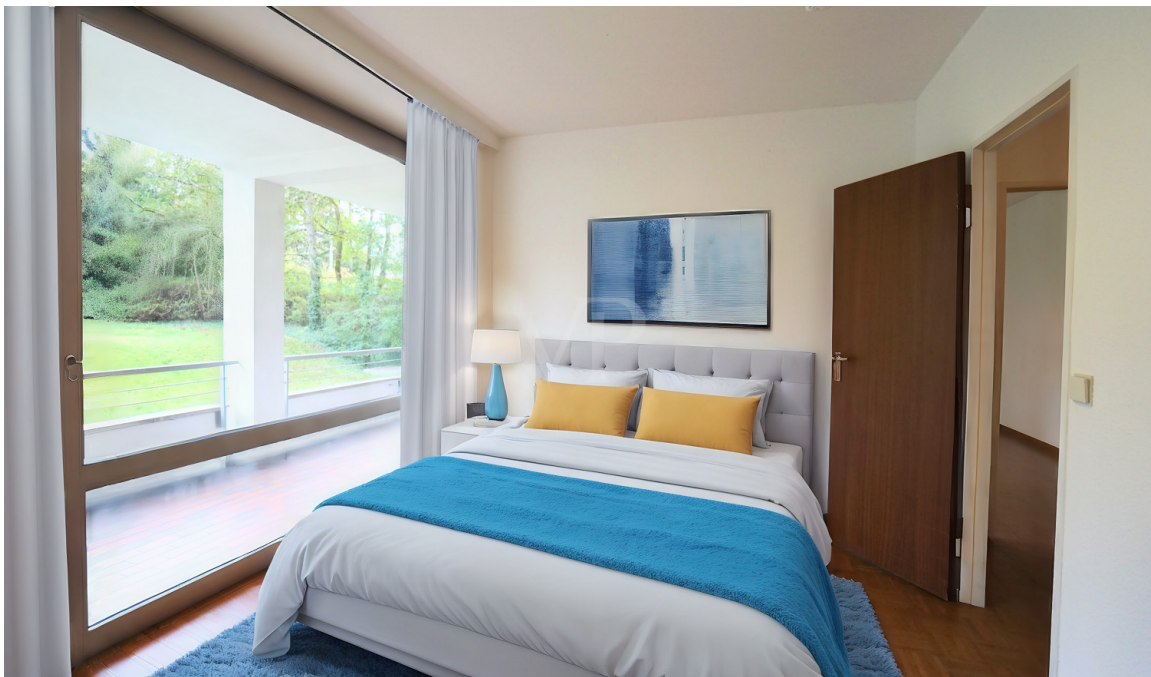
Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



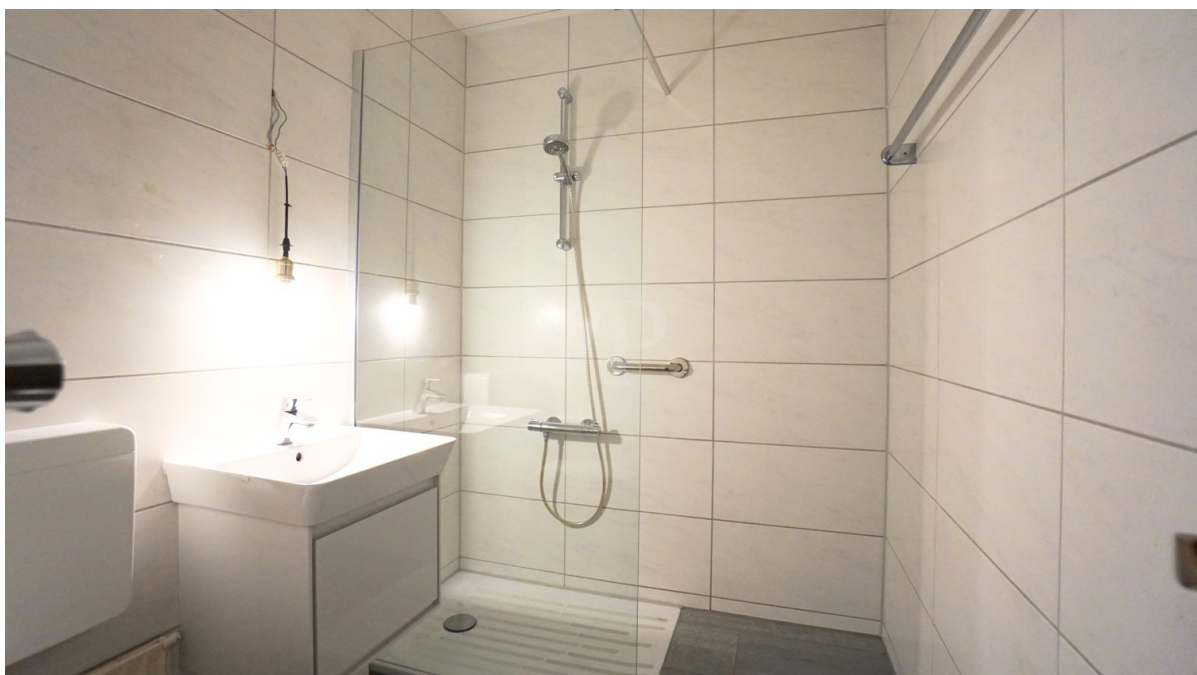
Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



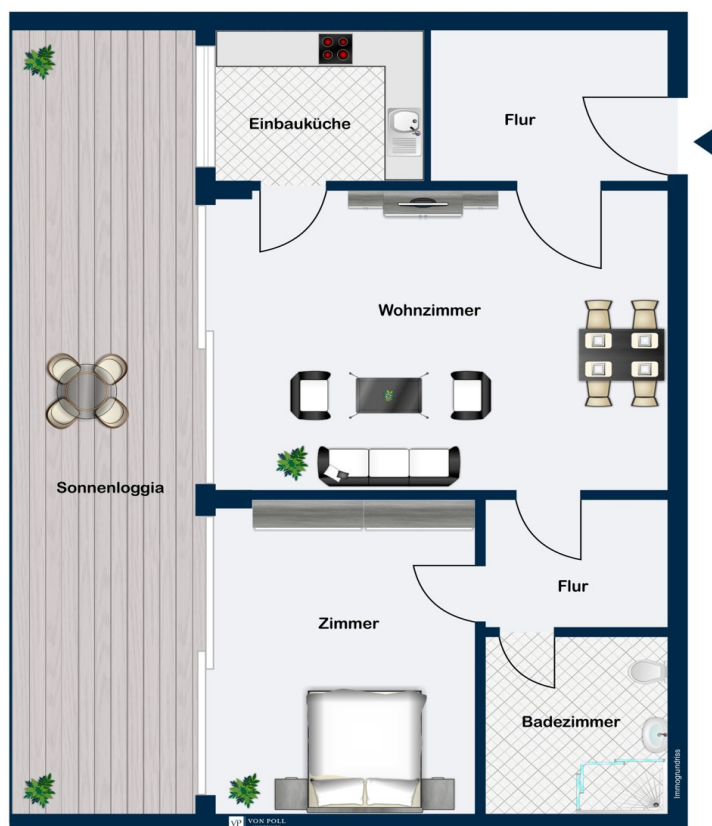
Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Ein erster Eindruck

Die attraktive Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre einer ansprechenden und gepflegten Wohnanlage, welche im Jahr 1972 erbaut wurde. Auf ca. 55 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein gelungener Grundriss. Als sehr besonders präsentiert sich die große Loggia, die ausreichend Sonne und viel frische Luft garantieren und von Wohn- und Schlafzimmer betreten werden kann. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich. Dieser schafft einen angenehmen Wohlgefühlcharakter und sichert mit dem angrenzenden ca. 16m<sup>2</sup> großen überdachten Balkon das „gewisse Etwas“. Hier lassen sich gesellige Stunden verbringen. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die Küche. Die Wohnung verfügt zudem über ein modernes Bad mit Dusche. Die komplette Wohnung ist mit Parkettfußboden versehen. Ein Keller ist selbstverständlich.

Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Parkettfußboden
- großzügige Süd-Loggia mit fantastischem Blick ins Grüne
- großer Kellerraum
- Fahrradabstellraum



**Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf**

## Alles zum Standort

Diese charmante Wohnung befindet sich im begehrten Ortsteil Zehlendorf. Geprägt wird dieser schöne familienfreundliche Stadtteil von herrschaftlichen Villen, klassischen Einfamilienhäusern und hochwertigen Eigentumswohnanlagen. Nahe gelegene Erholungsgebiete wie der Fischtalpark, der Schlachtensee, die Krumme Lanke und der Berliner Forst bieten Ihnen einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert. Hervorragende und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in Zehlendorf-Mitte. Auch gastronomisch wird eine Menge geboten. Über die Berliner Avus (A115) und die Clayallee haben Sie eine optimale Verkehrsanbindung an die City. Diverse Buslinien und der S-Bahnhof Zehlendorf (S1) sowie auch der U-Bahnhof Onkel Toms Hütte (U3) bieten Ihnen auch ohne Auto eine sehr gute Infrastruktur.

Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 217.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

Objektnummer: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## 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)