

Berlin – Zehlendorf

# Wundervolles Einfamilienhaus in ruhiger Zehlendorfer Lage mit Garten und Garage

Property ID: 24213037



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

**PURCHASE PRICE: 785.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 450 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## At a glance

Property ID	24213037	Purchase Price	785.000 EUR
Living Space	ca. 135 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2010
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1983		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	132.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.11.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## The property



Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## The property



Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## The property



Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## The property





Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## The property



Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Zehlendorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## The property



Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



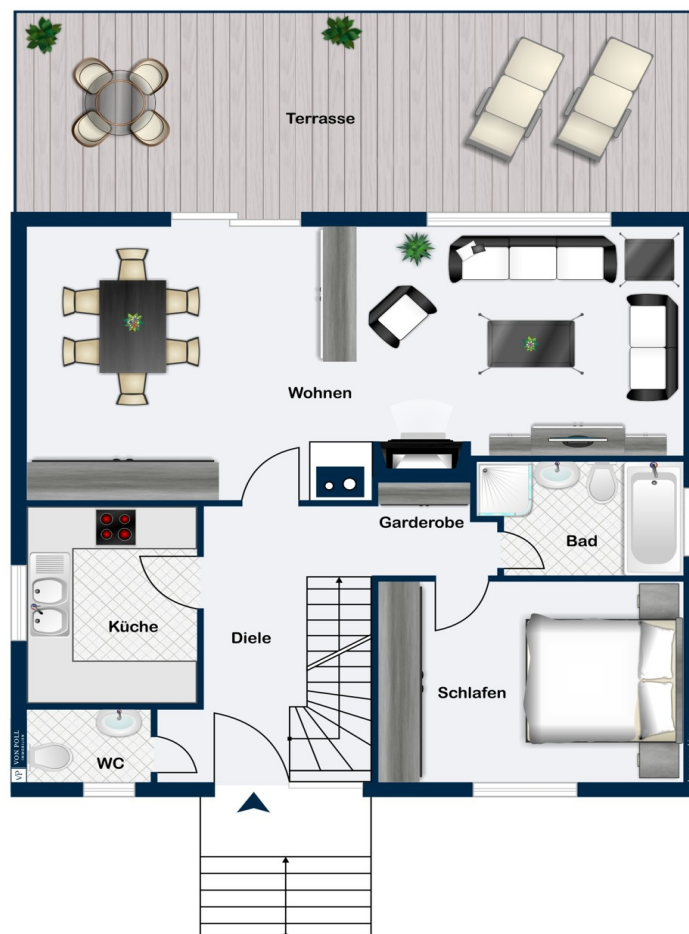
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf Sie persönlich und individuell zu beraten:

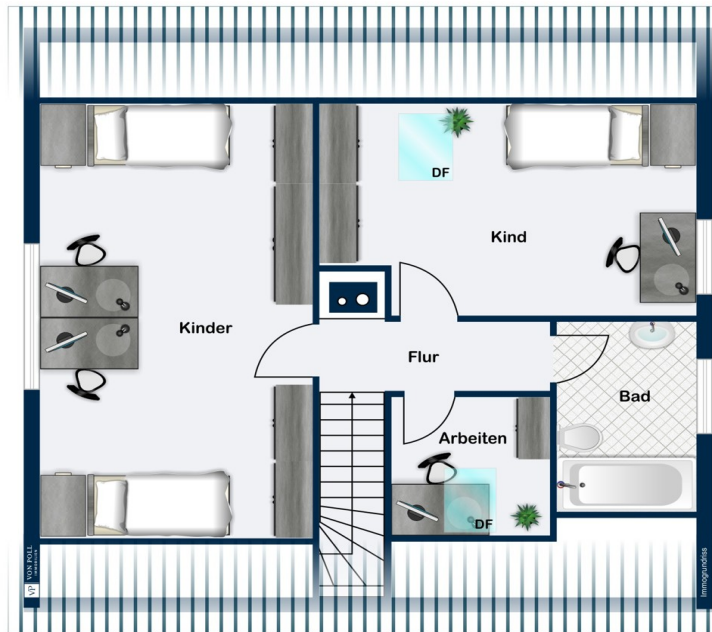
T. : 030 224450840

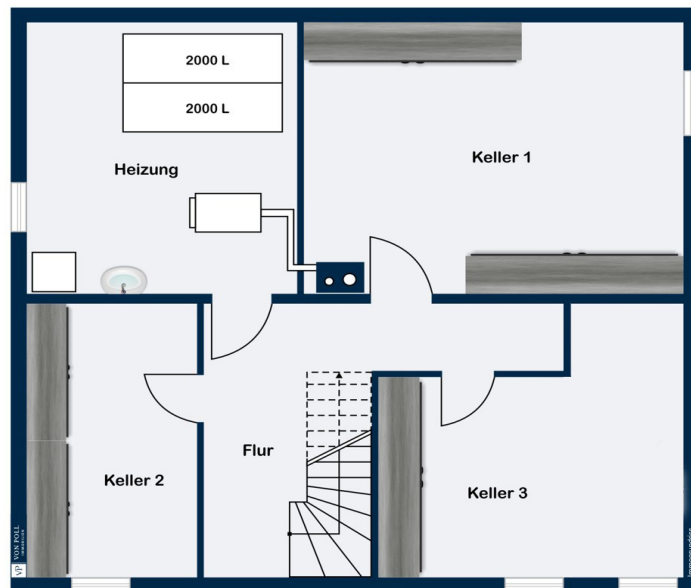


Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1983, bietet eine Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und überzeugt durch seine gut durchdachte Raumaufteilung und solide Bausubstanz. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und besticht mit einem gemütlichen Ambiente, das sich über zwei Etagen erstreckt. Erdgeschoss: Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Dieser große Raum mit Blick und Zugang zum schönen Garten lässt viel Tageslicht herein und schafft eine harmonische Atmosphäre. Zusätzlich befindet sich vom Flur aus ein Gäste WC, ein vollwertiges Badezimmer mit Dusche, sowie ein weiteres Zimmer. Obergeschoss: Im Obergeschoss finden Sie ein Badezimmer mit Duschwanne und zwei weitere große Räume, die als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden können. Zusätzlich gibt es ein kleineres Zimmer, welches als Büro genutzt werden kann. Keller: Das Haus ist vollständig massiv unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es existiert ein funktionstüchtiger Wäschekeller mit Waschmaschine, Trockner und Bügelmaschine. Außenbereich Das Grundstück umfasst ca. 450 m<sup>2</sup> und ist mit einem gepflegten Garten gestaltet, der genügend Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Ein unverbaubarer Blick, der Sie entspannt die Ruhe genießen und den Feierabend ausklingen lässt. Die Garage bietet ausreichend Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Dieses von der Firma Nordhaus als Fertighaus erbaute Eigenheim ist ein idealer Rückzugsort für Familien oder Paare, die die Ruhe und das Umfeld im beschaulichen Zehlendorf schätzen. Dank des schönen Gartens mitsamt Mähroboter, der großzügigen Raumaufteilung und der hervorragenden Lage bietet es eine hohe Wohnqualität in einer grünen Umgebung.



Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Details of amenities

### Kellergeschoss:

Heizungsraum / Ölheizung mit Fliesen  
Hobbyraum / Gästezimmer mit Fliesen  
Waschküche mit Fliesen  
Lagerraum mit Fliesen

### Erdgeschoss:

Flur / Eingangsbereich mit Fliesen  
Gäste-WC mit Fliesen  
Einbauküche mit Fliesen  
Wohnzimmer mit Teppichboden  
Badezimmer mit Fliesen und Dusche  
Zimmer I mit Teppichboden  
Treppe zum Obergeschoss  
Treppe zum Kellergeschoss

### Obergeschoss:

Flur mit Teppichboden  
Badezimmer mit Fliesen  
Zimmer II mit Teppichboden  
Zimmer III mit Teppichboden  
Zimmer IV (halbes Zimmer) mit Teppichboden  
Treppe zum Erdgeschoss  
Haus mit Alarmanlage  
Garten mit Mähroboter

Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## All about the location

Wer in Zehlendorf wohnt, will dort selten wieder weg. Der Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen. Viele beliebte Kindergärten und Schulen u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe. In nur wenigen Fahrminuten erreicht man das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schwimmbad, einem exklusiven großen Fitnessclub, Restaurants und Cafés. Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe zum Heinrich-Leahr-Park. Die nicht weit entfernten Seen Krumme Lanke und Schlachtensee sowie der Grunewald sorgen ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeiten. Die Stadtautobahn A 103 ist über die in Steglitz/Zehlendorf führende B1 in wenigen Minuten zu erreichen. Vom S-Bahnhof Zehlendorf 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.

Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 132.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin - Nikolassee / Wannsee

E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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