

Berlin – Zehlendorf

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

Property ID: 24213034



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

**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5**

Property ID: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

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

Property ID: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## At a glance

Property ID	24213034	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 95 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	4.5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Balcony
Year of construction	1970		

Property ID: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	22.10.2028	Final energy consumption	203.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G

Property ID: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## The property





Property ID: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## The property



Property ID: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## The property





Property ID: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## The property





Property ID: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## The property



Property ID: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## A first impression

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!

Property ID: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Details of amenities

- 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 €

Property ID: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## All about the location

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.



Property ID: 24213034 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Other information

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.

Property ID: 24213034 - 14165 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: [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)