

Berlin – Zehlendorf

# Wundervolles Einfamilienhaus in ruhiger Zehlendorfer Lage mit Garten und Garage

Número de propiedad: 24213037



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

PRECIO DE COMPRA: 785.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24213037
Superficie habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1983
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	785.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2010
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	132.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.11.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1983

Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Zehlendorf**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



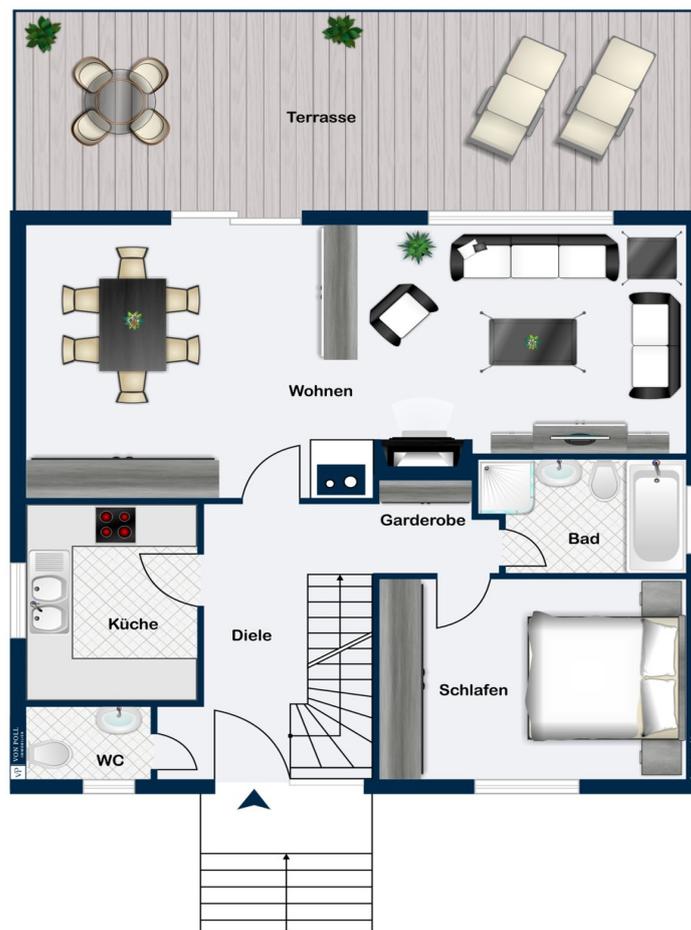
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf Sie persönlich und individuell zu beraten:

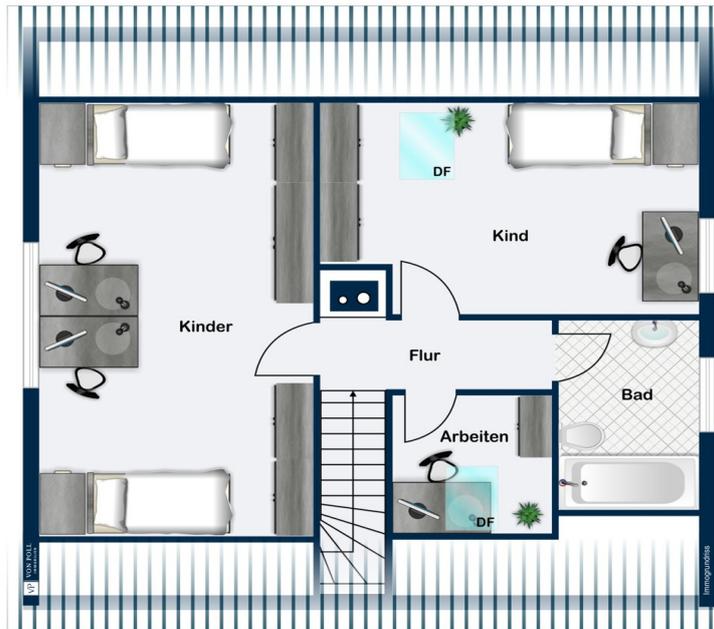
T. : 030 224450840

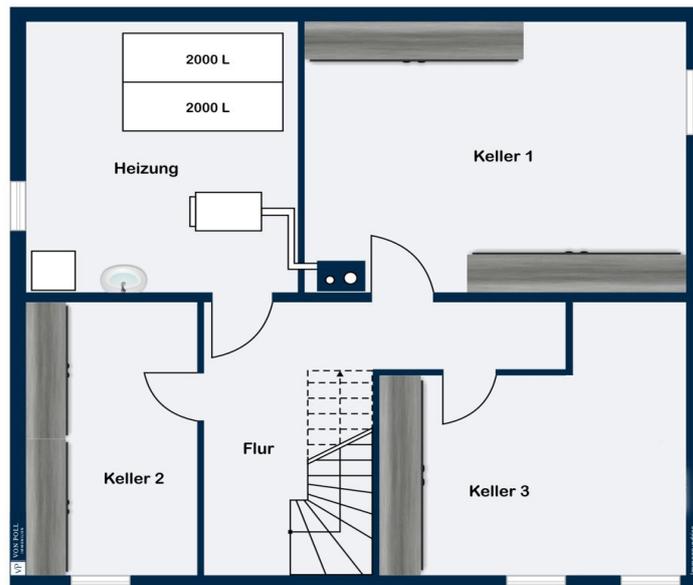


Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24213037 - 14167 Berlin – Zehlendorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)