

Berlin – Zehlendorf

# Charmante vermietete Altbauwohnung in beliebter, denkmalgeschützter Siedlung

CODE DU BIEN: 24213024



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

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91,06 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24213024
Surface habitable	ca. 91,06 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	3.5
Salles de bains	1
Année de construction	1925

Prix d'achat	395.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

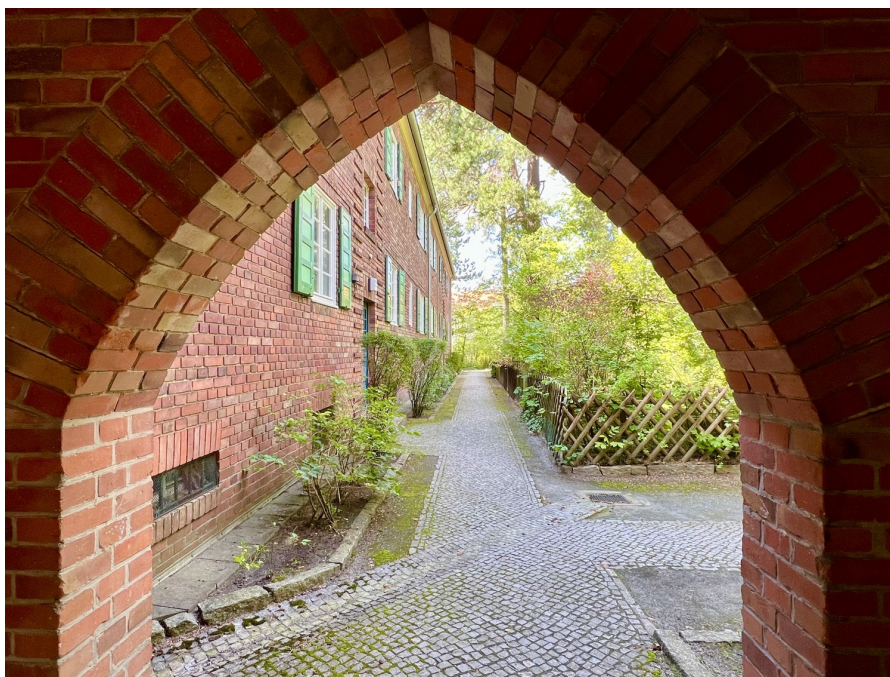
CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

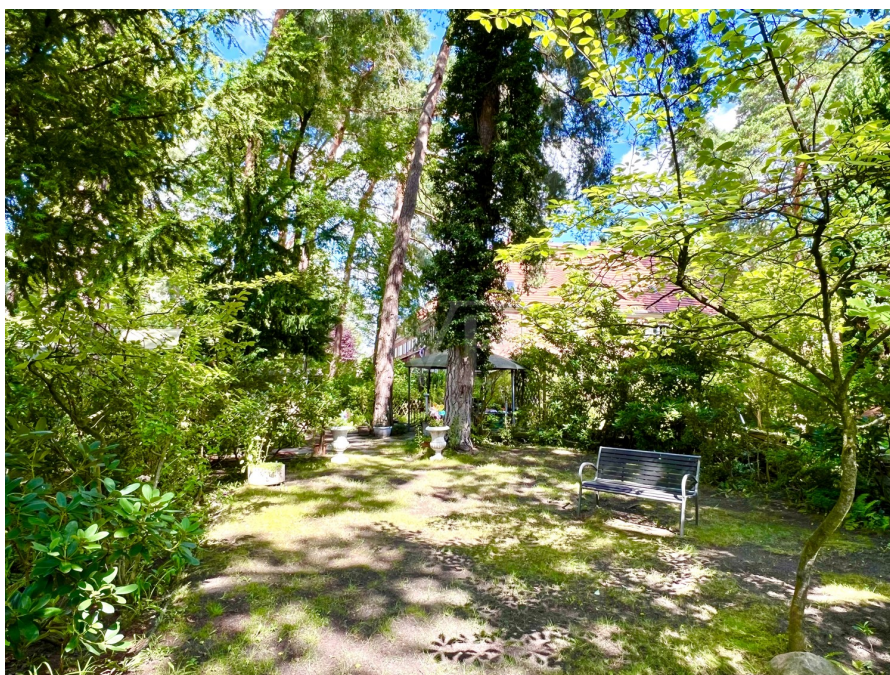
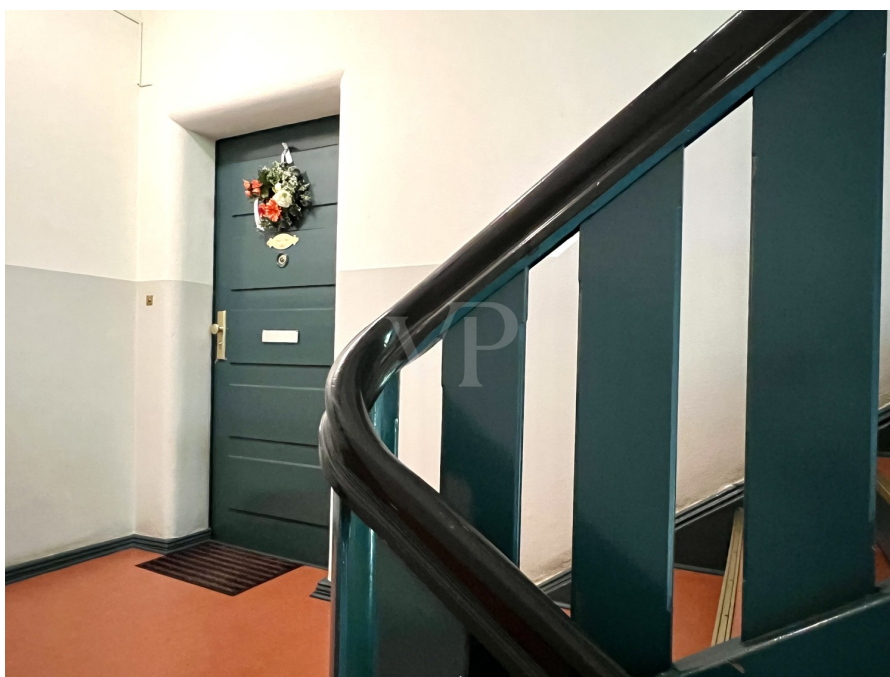
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

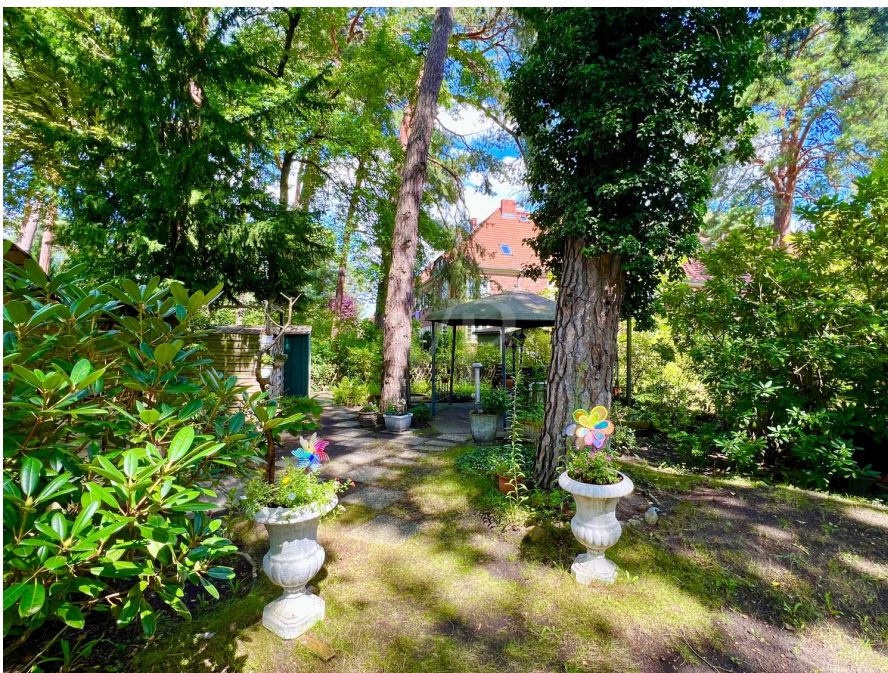
## La propriété





CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## La propriété



VON POLL  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
 Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
 VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
 Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
 AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BÜDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Une première impression

Diese helle Wohnung befindet sich in der ersten und zugleich obersten Etage eines schönen Rotklinker-Altbaus mit grünen Klappläden in der beliebten Heidehof-Siedlung - erbaut in den Jahren 1923 bis 1925 von den bekannten Architekten Mebes & Emmerich. Die Siedlung mit dem einzigartigen Flair wurde 1983 unter Denkmalschutz gestellt und zeichnet sich durch ihre besondere, expressionistische Architektur und die vielen romantischen Gärten und Grünflächen aus. Die Wohnung ist etwa 91 m<sup>2</sup> groß und verteilt sich auf 3,5 Zimmer plus Küche und Bad. Wohn- und Esszimmer sind durch einen Wanddurchbruch miteinander verbunden und nach Südosten ausgerichtet, ebenso wie das kleine Schlaf- oder Arbeitszimmer. Das große Schlafzimmer, das Bad mit Badewanne und die Küche sind sehr ruhig und mit Blick in die schönen Gärten nach Nordwesten ausgerichtet. Die Küche ist großzügig geschnitten und bietet Platz für eine geräumige Essecke. Die Mieter dieser anheimelnden Wohnung, ein älteres Ehepaar, wohnen schon seit vielen Jahrzehnten in der Wohnung und haben diese stets liebevoll gepflegt und instandgehalten. Zu der Wohnung gehören ein ungewöhnlich großer Keller sowie - zusätzlich zu den 91,06 m<sup>2</sup> - ein kleines beheizbares, sonniges Mansardenzimmer, das eine Etage höher im Dachgeschoss liegt und über das gemeinschaftliche Treppenhaus zu erreichen ist. Der Clou dieser Wohnung ist jedoch der dazugehörige etwa 200 m<sup>2</sup> große Garten zur alleinigen Nutzung, der nur einige Schritte entfernt in der Nähe des Hauses einen ruhigen Rückzugsort bietet. Das Wohngeld (Hausgeld) beträgt inklusive Instandhaltungsrücklage aktuell 377 € / Monat. Wenn Sie Interesse an diesem vermieteten hübschen Altbau-Rohdiamanten haben, rufen Sie uns gerne an!

CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Détails des commodités

- 91,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4-Parteien-Haus
- Zu der Eigentümergemeinschaft gehören 101 Wohneinheiten
- 39.182 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gehören zu dieser Eigentümergemeinschaft
- Hausmeister in der Anlage
- 3,5 Zimmer insgesamt
- Wohnzimmer und Esszimmer sind durch einen Wanddurchbruch miteinander verbunden
- 1 großes Schlafzimmer
- 1 kleines Schlafzimmer
- Küche mit Einbauküche und Essecke
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Zusätzliches Mansardenzimmer im Dachgeschoss (nicht in der Wohnfläche enthalten)
- Teppichboden in den Wohnräumen und im Flur. Darunter verbergen sich alte Dielen.
- Fliesen im Bad
- Küche mit Vinylboden
- Original Doppelkastenfester
- Sehr großer Kellerraum
- Gemeinschaftlich genutzter Hauswirtschaftsraum / Waschkeller
- Trockenboden im Dachgeschoss
- Großer Garten zur alleinigen Nutzung (Sondernutzungsrecht)
- Das Wohngeld (Hausgeld) beträgt (inklusive Instandhaltungsrücklage) aktuell 377 € / Monat



CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in der beliebten, denkmalgeschützten Heidehofsiedlung in Schlachtensee, nur etwa einen Kilometer von Wald und See entfernt. Das Flair in dieser behaglichen Siedlung mit den charismatischen roten Backsteinbauten und den vielen Gärten ist einzigartig. Auch das umgebende Wohnviertel mit vielen hübschen Einfamilienhäusern und Villen und den von Bäumen gesäumten Straßen ist wunderschön. Der Schlachtensee liegt etwa 1 km entfernt, die Krumme Lanke und den angrenzenden Grunewald erreichen Sie nach einem gemütlichen Spaziergang durch das schöne Wohnviertel. Beide Seen versprechen einen hohen Erholungswert und sind sehr beliebt bei Spaziergängern und Joggern. Im Sommer laden beide Gewässer zum Baden ein; die Seen haben Trinkwasserqualität. Schlachtensee ist eine Ortslage von Berlin-Zehlendorf. Die Infrastruktur dort kann als ausgezeichnet beschrieben werden: Der S-Bahnhof Schlachtensee (S1) mit dem beliebten kleinen Zentrum in der Breisgauer Straße ist zu Fuß zu erreichen. Hier finden Sie viele Geschäfte für den täglichen Bedarf, aber auch große Einkaufsmärkte sowie ein großes Ärztehaus. Auch am Mexikoplatz, einem der schönsten Plätze Berlins, finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, diverse Arztpraxen, mehrere Restaurants und Cafés sowie den sehenswerten Jugendstil-Bahnhof der S 1. Von hier aus fährt die S-Bahn in etwa 25 bis 30 Minuten zum Potsdamer Platz bzw. zum Brandenburger Tor. Die S-Bahnhöfe Nikolassee und Wannsee sind bequem und schnell mit dem Bus zu erreichen. Die Haltestellen der Buslinien 112 und 118 befindet sich nur etwa 185 m entfernt. An die U-Bahn sind Sie über die U-Bahnstation Krumme Lanke angebunden. Die U3 verbindet Zehlendorf mit dem westlichen Zentrum Berlins am Wittenbergplatz, wo z. B. das KaDeWe, Peek & Cloppenburg und viele andere große und kleine Geschäfte zum ausgiebigen Einkaufsbummel einladen. Vom Wittenbergplatz sind es nur noch ein paar Schritte bis zum Ku'damm. Das Zentrum von Zehlendorf-Mitte ist per Fahrrad, mit dem Auto oder dem Bus ebenfalls schnell zu erreichen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants etc. warten hier darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. In Zehlendorf gibt es auch die größte Musikschule Berlins, eine große Stadtbibliothek, ein charmantes Programm-Kino sowie einen großen Fitnessclub mit Schwimmbad. Für Kinder stehen mehrere Kindergärten, Grundschulen und renommierte Gymnasien zur Verfügung. Spielplätze, z.B. am Schlachtensee oder oberhalb der Krümmen Lanke, und Reitmöglichkeiten runden das Angebot ab. Die AVUS A115 ist über die Auffahrt Spanische Allee zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr und in die Innenstadtbereiche. Die Lage dieser Immobilie ist eine der begehrtesten der Stadt. Wer einmal hier wohnt, möchte nicht mehr wieder wegziehen. Nicht umsonst haben sich viele wohlhabende und prominente Bürger der Stadt hier niedergelassen.

CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24213024 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)