

Berlin – Zehlendorf

## Anlageobjekt - Gepflegte 2,5 Zimmer Wohnung im beliebten Zehlendorf

CODICE OGGETTO: 23213031



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

PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58,02 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5

CODICE OGGETTO: 23213031 - 14169 Berlin – Zehlendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23213031 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23213031	Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Superficie netta	ca. 58,02 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	2.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1.5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1928	Superficie affittabile	ca. 58 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23213031 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: 23213031 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23213031 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23213031 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23213031 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



CODICE OGGETTO: 23213031 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23213031 - 14169 Berlin – Zehlendorf

# La proprietà

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (HfM)

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:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

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

**CODICE OGGETTO: 23213031 - 14169 Berlin – Zehlendorf**

## Una prima impressione

Diese sehr gepflegte klar geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung ist etwa 52 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1928. Das Haus ist Bestandteil einer gepflegten Wohnanlage, umgeben von viel Grün, im begehrten Stadtteil Zehlendorf. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde vor ca. 4 Jahren grundsaniert. In diesem Prozess wurde unter anderem der Dielenboden frisch abgeschliffen. Die beiden Schlafzimmer, Wohn- und Essbereich sowie der Flur sind mit Teppich versehen, somit befindet sich der Dielenboden quasi noch im neuwertigen Zustand. In der Küche und dem Bad mit Badewanne wurden Fliesen verlegt. Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist der perfekte Platz für einen gemütlichen Ausklang des Tages. Auffallend ist die Helligkeit in dieser gemütlichen Wohnung. Aus den Fenstern und vom Balkon haben Sie einen schönen Blick in die Grünanlagen, Wiesen und Bäume in der Umgebung. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum. Die Wohnung wird aktuell von einem sehr netten älteren Herren bewohnt.

**CODICE OGGETTO: 23213031 - 14169 Berlin – Zehlendorf**

## Dettagli dei servizi

- 2,5 Zimmer
- Einbauküche mit Essbereich
- Bad mit Dusche
- überdachter Balkon mit Südwest Ausrichtung
- Kellerraum

**CODICE OGGETTO: 23213031 - 14169 Berlin – Zehlendorf**

## Tutto sulla posizione

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. In nur wenigen Gehminuten erreicht man das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schwimmbad, einem exklusiven großen Fitnessclub, Restaurants und Cafés. Die nicht weit entfernten Seen Krumme Lanke und Schlachtensee sowie der Grunewald sorgen ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeiten. Viele beliebte Kindergärten und Schulen u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Stadtautobahn A 103 ist über die in Steglitz/Zehlendorf führende B1 in wenigen Minuten zu erreichen. Vom S-Bahnhof Sundgauer Straße 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.

**CODICE OGGETTO: 23213031 - 14169 Berlin – Zehlendorf**

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 23213031 - 14169 Berlin – Zehlendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlino - 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)