

Berlin – Zehlendorf

# Wundervolles Reihenhaus in einer ruhigen Seitenstraße in Berlin Zehlendorf

**CODICE OGGETTO: 24213025**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90,09 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 167 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

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

CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24213025
Superficie netta	ca. 90,09 m <sup>2</sup>
Vani	3.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 29 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	212.32 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.09.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 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: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà

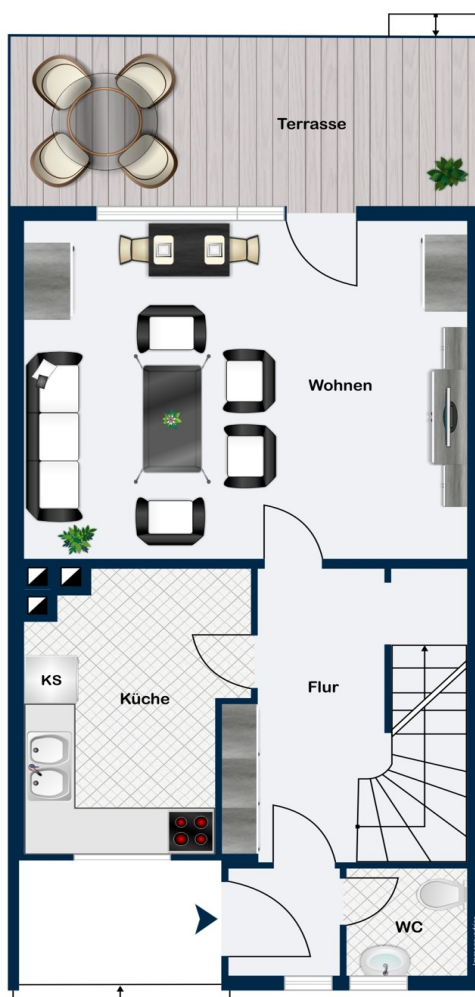


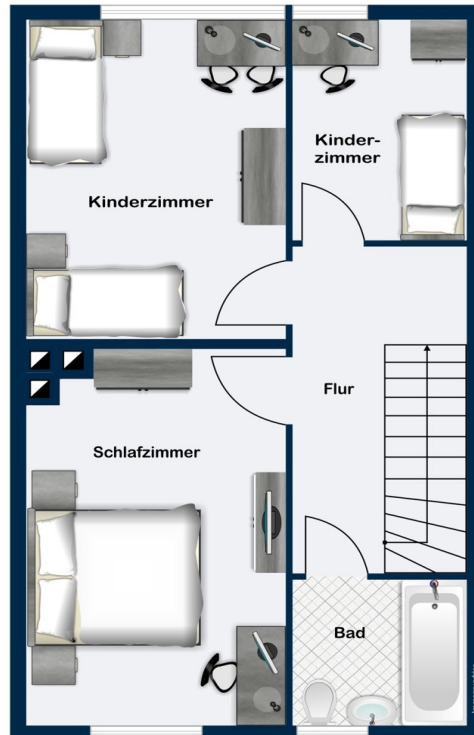
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

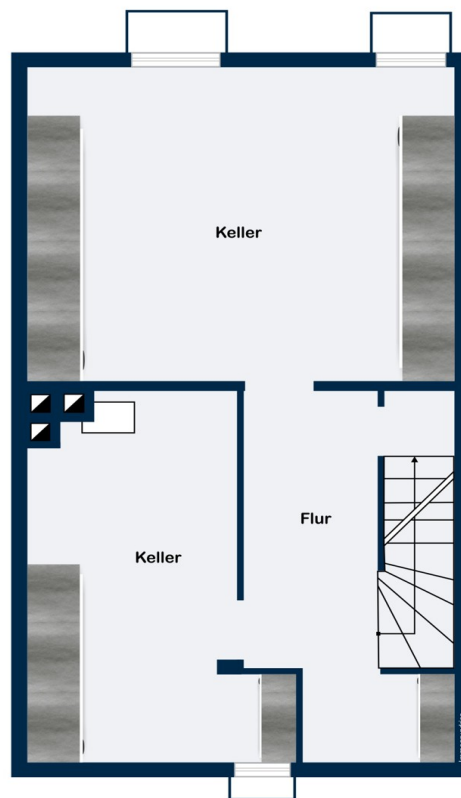


CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf**

## Una prima impressione

Dieses charmante Reihenhaus aus dem Baujahr 1959 befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Berlin-Zehlendorf. Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> bietet das Haus genügend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar, das Wert auf eine angenehme Wohnatmosphäre legt. Das dazugehörige Grundstück von ca. 167 m<sup>2</sup> umfasst einen gepflegten Garten, der durch eine großzügige Terrasse direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Im Erdgeschoss gelangen Sie durch den Eingangsbereich direkt geradeaus in das Gäste-WC. Vom Flur aus erreicht man die Küche und das großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem angrenzenden Garten. Über die geschwungene Treppe erreicht man das Obergeschoss. Vom Flur aus gelangt man in das Badezimmer, sowie drei weitere Räume zur individuellen Nutzung. Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch weitgehend im Originalzustand belassenen Zustand.. Eine Modernisierung der Innenräume, insbesondere des Badezimmers und der Küche, könnte das volle Potenzial dieses Hauses zur Geltung bringen. Dieses Reihenhaus in Berlin-Zehlendorf bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, ein charmantes Eigenheim in einer der besten Wohnlagen Berlins zu erwerben. Mit ein wenig Aufwand können Sie hier ein wahres Schmuckstück schaffen. Ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld und eine gute Anbindung an die Stadt legen.

CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Dettagli dei servizi

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Zugang zum Gäste-WC
- Flur mit Zugang zur Küche, Treppe und Wohnzimmer
- Küche
- Wohnzimmer

Obergeschoss:

- Flur mit Zugang zu Badezimmer und drei weiteren Zimmer
- Zimmer I
- Zimmer II
- Zimmer III
- Badezimmer

Kellergeschoss:

- Hauswirtschaftsraum
- Hobbyraum

**CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf**

## Tutto sulla posizione

Diese schöne Wohnanlage befindet sich in einer gefragten Wohnlage am grünen Rand von Berlin-Zehlendorf, einem harmonisch gewachsenen Stadtteil mit vielen Parks und Gärten, geprägt durch Einfamilienhäuser, kleinere Wohnanlagen und alten Villenbestand. Zehlendorf gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Berlins. In unmittelbarer Nähe dieses Reihenhauses befindet sich ein Naturschutzgebiet mit Wiesen, Weiden und einem kleinen See, das zum Spaziergehen oder Joggen einlädt. Auch die nicht weit entfernten Seen Krumme Lanke, Schlachtensee und Wannsee sowie der Grunewald sorgen ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeiten. Zehlendorf bietet ruhiges Wohnen, verbunden mit dem angenehmen Nutzen einer städtischen Infrastruktur. In nur wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad, dem Auto oder dem Bus den S-Bahnhof Zehlendorf und das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Arztpraxen, einem exklusiven, großen Fitnessclub mit Schwimmbad, einem charmanten Programm-Kino und Deutschlands größter Musikschule, der Leo-Borchard-Musikschule. Das Helios Klinikum Emil-von-Behring befindet sich etwa 700 m entfernt. Zu Fuß erreichen Sie das Zentrum von Zehlendorf nach etwa 20 Gehminuten. Vom S-Bahnhof Zehlendorf gelangen Sie mit der S1 beispielsweise zum Potsdamer Platz oder zum Brandenburger Tor in 23 bzw. 25 Minuten. In die andere Richtung fahren Sie über Wannsee in 20 Minuten nach Potsdam. Viele beliebte Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe, u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule, das Schadow-Gymnasium und das Droste-Hülshoff-Gymnasium. Nur wenige Meter entfernt liegt die Grundschule am Buschgraben. Eine evangelische Grundschule befindet sich ebenfalls in der Nähe gerade im Bau. Nächstgelegener Anschluss an die Berliner Stadtautobahn A 115 ist die Auffahrt Spanische Allee. Über Clayallee und Hohenzollerndamm ist die City West in 15 bis 30 Autominuten erreichbar. Die Fernbahnhöfe Südkreuz und Potsdam Hauptbahnhof sind jeweils in ca. einer halben Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar.



**CODICE OGGETTO: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 212.32 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24213025 - 14165 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)