

Berlin – Zehlendorf

# Charmante 2 Zimmer in großartiger Lage am Fischtalpark

**CODICE OGGETTO: 24176050**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 315.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 24176050 - 14169 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: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24176050	Prezzo d'acquisto	315.000 EUR
Superficie netta	ca. 55 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	217.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.03.2029	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
City-West

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

CODICE OGGETTO: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà





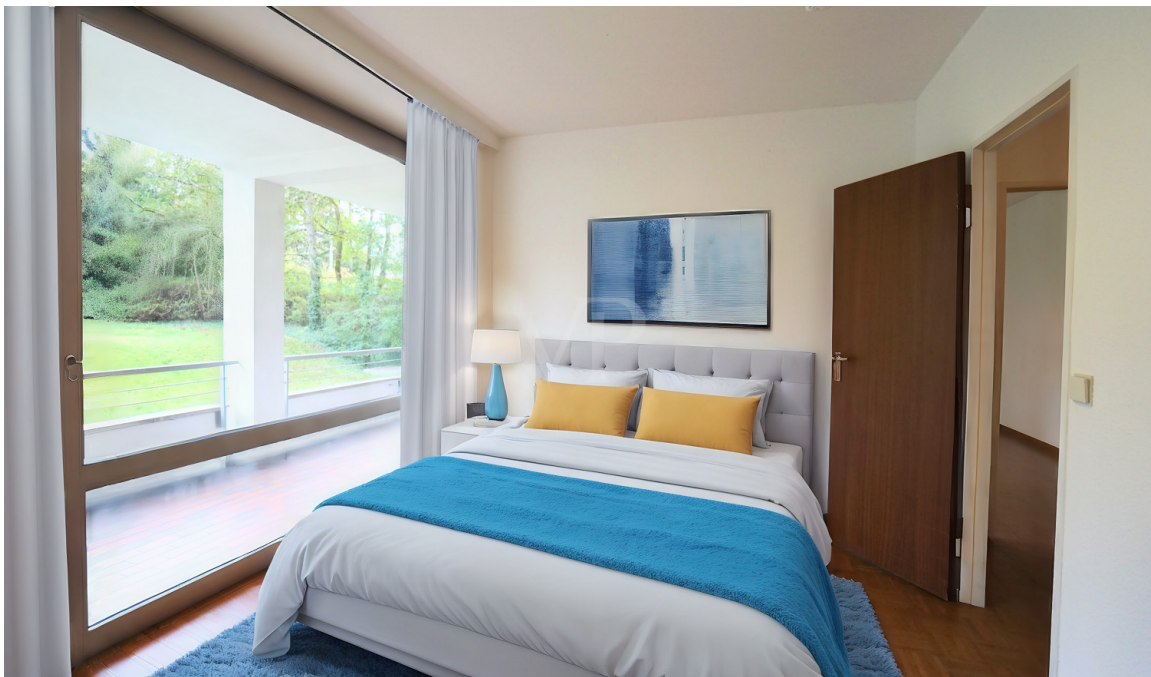
CODICE OGGETTO: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



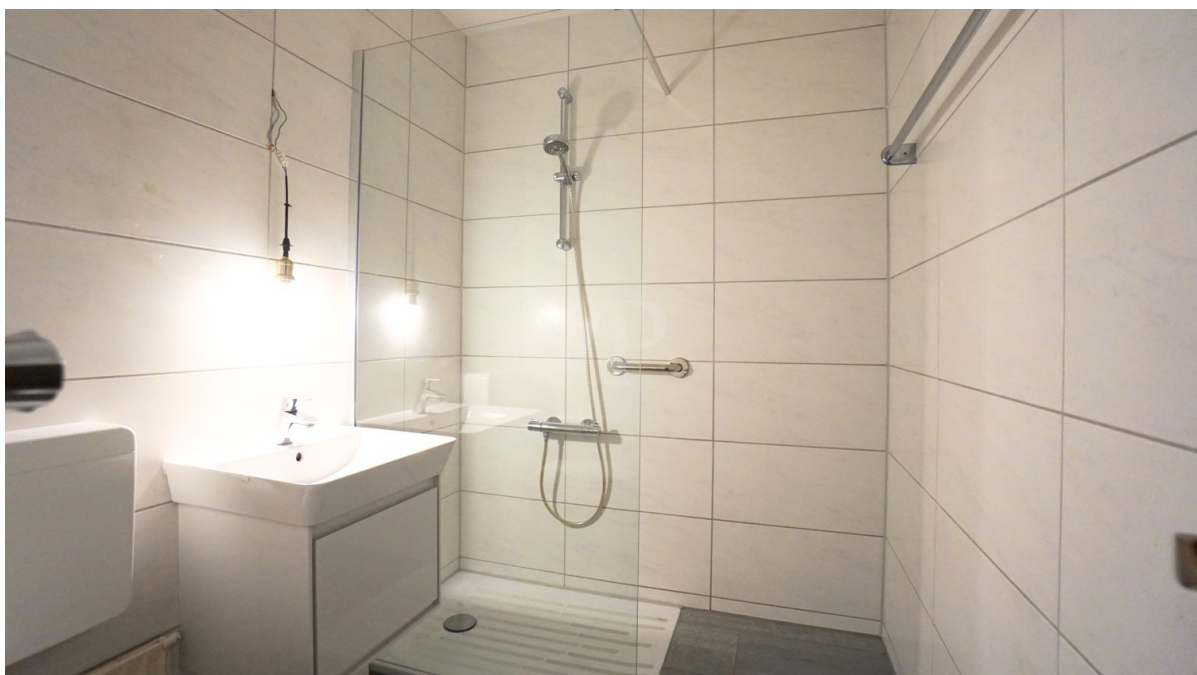
CODICE OGGETTO: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



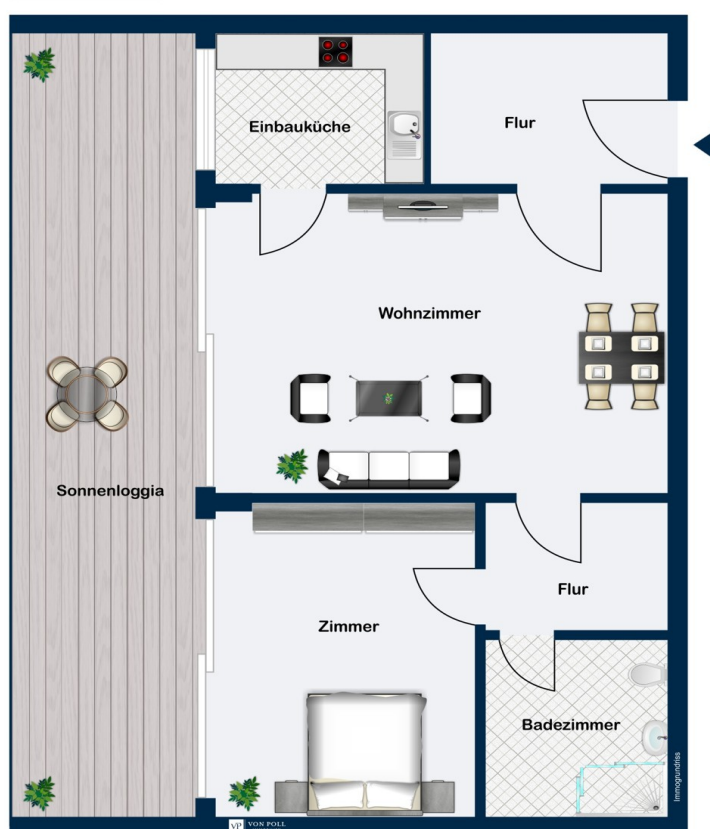
CODICE OGGETTO: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176050 - 14169 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: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf**

## Una prima impressione

Die attraktive Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre einer ansprechenden und gepflegten Wohnanlage, welche im Jahr 1972 erbaut wurde. Auf ca. 55 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein gelungener Grundriss. Als sehr besonders präsentiert sich die große Loggia, die ausreichend Sonne und viel frische Luft garantieren und von Wohn- und Schlafzimmer betreten werden kann. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich. Dieser schafft einen angenehmen Wohlgefühlcharakter und sichert mit dem angrenzenden ca. 16m<sup>2</sup> großen überdachten Balkon das „gewisse Etwas“. Hier lassen sich gesellige Stunden verbringen. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die Küche. Die Wohnung verfügt zudem über ein modernes Bad mit Dusche. Die komplette Wohnung ist mit Parkettfußboden versehen. Ein Keller ist selbstverständlich.

**CODICE OGGETTO: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Parkettfußboden
- großzügige Süd-Loggia mit fantastischem Blick ins Grüne
- großer Kellerraum
- Fahrradabstellraum



**CODICE OGGETTO: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf**

## Tutto sulla posizione

Diese charmante Wohnung befindet sich im begehrten Ortsteil Zehlendorf. Geprägt wird dieser schöne familienfreundliche Stadtteil von herrschaftlichen Villen, klassischen Einfamilienhäusern und hochwertigen Eigentumswohnanlagen. Nahe gelegene Erholungsgebiete wie der Fischtalpark, der Schlachtensee, die Krumme Lanke und der Berliner Forst bieten Ihnen einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert. Hervorragende und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in Zehlendorf-Mitte. Auch gastronomisch wird eine Menge geboten. Über die Berliner Avus (A115) und die Clayallee haben Sie eine optimale Verkehrsanbindung an die City. Diverse Buslinien und der S-Bahnhof Zehlendorf (S1) sowie auch der U-Bahnhof Onkel Toms Hütte (U3) bieten Ihnen auch ohne Auto eine sehr gute Infrastruktur.

**CODICE OGGETTO: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 217.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

**CODICE OGGETTO: 24176050 - 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)