Berlin – Zehlendorf

Charmantes Haus mit großem Garten – ein Zuhause mit viel Potenzial

Objektnummer: 25213014

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 995.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 161 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 901 m²

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25213014
Wohnfläche	ca. 161 m²
Zimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1936

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.09.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	217.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1936 begeistert mit einem großzügigen Raumangebot und einem großen eingewachsenen Garten – die perfekte Kombination für Familien, die Platz, Ruhe und Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Auf einer Wohnfläche von ca. 161?m² und einem weitläufigen Grundstück von rund 901?m² bietet diese Immobilie viel Raum zum Leben, Wohlfühlen und Gestalten.

Das gepflegte Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Insgesamt acht Zimmer stehen zur Verfügung – ideal für Familien mit Kindern, Homeoffice, Gäste oder Hobbys. Vier Badezimmer sorgen dabei für echten Wohnkomfort und entspannte Morgenroutinen ohne Wartezeiten.

Ein echtes Highlight ist der gemütliche Kamin im Wohnbereich, der in der kühleren Jahreszeit eine warme und behagliche Atmosphäre schafft – ob bei einem Glas Wein am Abend oder einem gemütlichen Sonntagnachmittag mit der Familie.

Die technische Ausstattung entspricht dem Stand von ca. 1990 und bietet damit ein solides Fundament für individuelle Modernisierungen. Wer den Charme des Hauses erhalten und gleichzeitig moderne Ansprüche umsetzen möchte, findet hier die perfekte Ausgangsbasis.

Der Garten ist ein echtes Paradies: großzügig, grün und wunderbar eingewachsen, lädt er zu Spiel, Entspannung und kreativer Gartengestaltung ein. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, ausgelassene Kinderfeste oder ein eigener Gemüsegarten – hier wird das Leben im Freien zum Genuss. Ein eigener Brunnen sorgt dafür, dass der Garten immer schön grün bleibt.
In der geräumigen Doppelgarage ist ausreichend Platz für Fahrzeuge jeglicher Art. und wirklich großen Gartenhaus lassen sich sämtliche Gartengeräte einlagern.

Auch die Lage spricht für sich: In einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend gelegen, profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Alles, was das Familienleben angenehm macht, befindet sich in der Nähe.

Dieses Haus bietet mehr als nur vier Wände – es ist ein Ort, an dem Leben entsteht, Erinnerungen wachsen und persönliche Wohnträume wahr werden können. Lassen Sie sich von der Atmosphäre begeistern und entdecken Sie die vielen Möglichkeiten, die

dieses Zuhause für Sie bereithält.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich vorzustellen!

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Ausstattung und Details

- 2 Einbauküchen
- 2 kleinere Küchenbereiche
- 4 Bäder (1 Vollbad, 1 Bad mit Badewanne, 2 Bäder mit Dusche)
- Parkett und Dielen
- Kamin
- Große Sonnenterrasse
- Doppelgarage
- Großes Grundstück
- Brunnen im Garten

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Alles zum Standort

Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen im Südwesten Berlins – im Herzen von Zehlendorf. Diese ruhige, grüne Straße verbindet klassische Villenarchitektur mit modernem Stadtkomfort – ideal für alle, die das Besondere suchen. Die Lage vereint ein hohes Maß an Lebensqualität, naturnahes Wohnen und hervorragende Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe – ein moderner EDEKA-Markt ist fußläufig erreichbar. Wer es vielseitiger mag, erreicht in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln die beliebte Schloßstraße in Steglitz, eine der größten Einkaufsmeilen Berlins. Hier finden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants und Einkaufszentren wie das Boulevard Berlin, Forum Steglitz oder das Schloßstraßen-Center.

Auch die Verkehrsanbindung ist exzellent: Nur etwa 1,2 Kilometer entfernt liegt der S-Bahnhof Zehlendorf (S1), von dem aus Sie in rund 20 Minuten den Potsdamer Platz oder den Kurfürstendamm erreichen. Zusätzlich stehen zahlreiche Buslinien zur Verfügung – darunter X10, X11, 112 oder 115 – mit direkter Anbindung in die City, nach Steglitz oder in den Grunewald. Die U-Bahnlinie U3 (Endhaltestelle Krumme Lanke) ist ebenfalls gut erreichbar und erschließt weitere Teile der Hauptstadt. Auch mit dem Auto gelangen Sie zügig zur A115 oder in das Berliner Zentrum.

Familien profitieren von einem hervorragenden Bildungsangebot: In der Umgebung befinden sich zahlreiche Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen – darunter die renommierte Katholische St.-Ursula-Schule, das traditionsreiche Droste-Hülshoff-Gymnasium sowie das Schadow-Gymnasium, das älteste Gymnasium Zehlendorfs mit exzellentem Ruf. Auch die internationale John-F.-Kennedy-Schule und die Peter-Lenné-Schule sind gut erreichbar.

Ergänzt wird das städtische Angebot durch eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Grunewald, der Schlachtensee und der Wannsee bieten ideale Voraussetzungen zum Spazieren, Joggen, Radfahren oder Schwimmen. Die umliegenden Wald- und Seenlandschaften machen Zehlendorf zu einem der grünsten Bezirke Berlins – und zu einem Ort, an dem Natur und Stadt im Einklang stehen.

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 217.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
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.

Objektnummer: 25213014 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com