

Berlin – Zehlendorf

# Lichtdurchflutete, charmante Maisonettewohnung in wunderschöner Altbauvilla im Herzen von Zehlendorf

Objektnummer: 25213020



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

MIETPREIS: 3.348 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

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

Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25213020   |
| Wohnfläche   | ca. 186 m² |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1899       |

|                            |                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------|
| Mietpreis                  | 3.348 EUR                                             |
| Nebenkosten                | 744 EUR                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                         |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                  |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                               |
| Bauweise                   | Massiv                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich



Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie





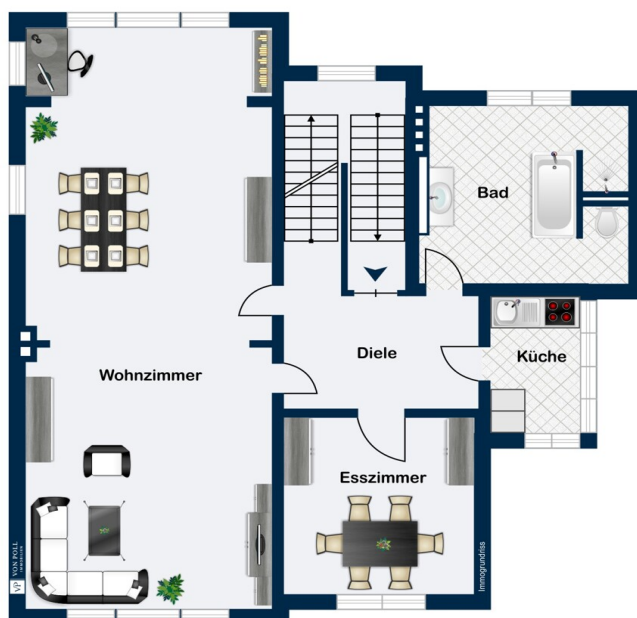
Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

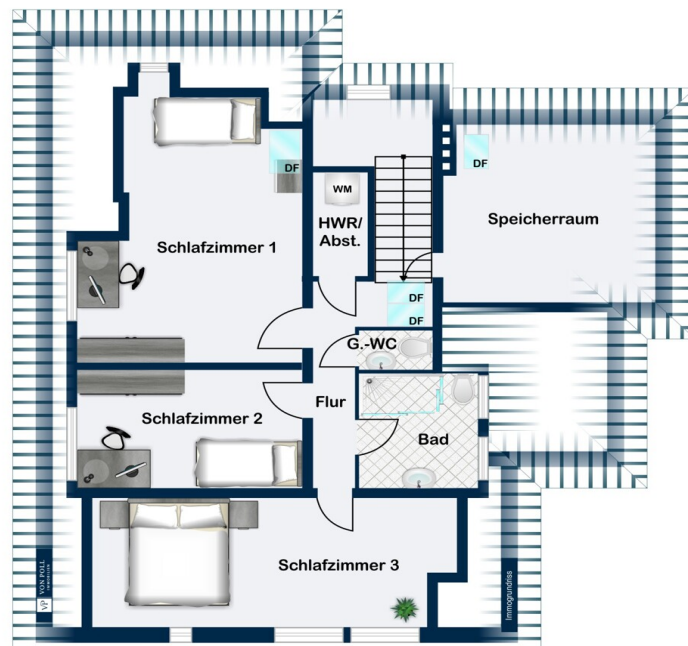
## Die Immobilie



Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung befindet sich in einer wunderschönen Altbauvilla aus dem Jahr 1899, eingebettet in eine der schönen, grünen Lagen im Herzen von Berlin-Zehlendorf. Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail umfassend und hochwertig saniert. Dabei wurde der historische Charme des Gebäudes bewahrt und harmonisch mit modernem Wohnkomfort kombiniert.

Auf zwei Ebenen - im Obergeschoss und im Dachgeschoss - erwarten Sie großzügige ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit lichtdurchfluteten Räumen und vielen Original Altbaustilelementen.

Herzstück der Wohnung ist das imposante, etwa 67 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit beeindruckendem Raumgefühl – ideal für großzügiges, stilvolles Wohnen und gesellige Abende.

Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer, zwei moderne Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die edel ausgestattete, frisch installierte Küche lädt zum Kochen und das nebenan liegende Esszimmer zum Verweilen ein.

Neben dem fantastischen Wohnzimmer, dem hübschen Esszimmer, der Küche und einem der beiden Bäder im Obergeschoss der Villa erwarten Sie im Dachgeschoss drei helle, individuell geschnittene Schlafzimmer, ein modernes Duschbad und ein weiteres, separates WC. Ferner gibt es hier einen kleinen Raum mit Waschmaschinenanschluss sowie einen großen Speicherraum mit viel Platz.

Weiteren Stauraum bietet zukünftig ein großer Kellerraum, der sich gerade noch in der Sanierungsphase befindet.

Ein besonderes Highlight ist der zum Haus gehörende Gartenanteil mit Terrasse, der exklusiv von Ihnen genutzt werden kann.

Die Villa steht gemeinsam mit den benachbarten Gebäuden unter Ensembleschutz.

Bei Bedarf und nach Rücksprache kann eine Garage auf dem Grundstück für 150 € angemietet werden.

Die Vermietung der Wohnung ist zunächst auf 5 Jahre befristet. Eine Verlängerung ist aber nicht ausgeschlossen.

Wir freuen uns, Ihnen diese wunderschöne und stilvolle Maisonettewohnung in einer Besichtigung zu zeigen!

Übrigens, falls Sie gern mit einer befreundeten Familie "unter einem Dach" wohnen möchten: Demnächst wird eine weitere Wohnung in dieser Villa frei. Sie umfasst Wohnzimmer, Esszimmer, zwei Schlafzimmer, eine verglaste Loggia, ein modernes Bad, eine sehr große Küche und bietet ebenfalls einen Gartenbereich zur exklusiven Nutzung. Sprechen Sie uns gerne an!

Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Ausstattung und Details

- Wohnen in einer wunderschönen Altbauvilla von 1899 auf einem fast 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- Etwa 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen (Obergeschoss und Dachgeschoss)
- Hochwertige Sanierung mit liebevollen Details
- Original-Stilelemente wie Doppelkastenfenster, Kassettentüren mit hübschen alten Beschlägen, Dielen (weiß lackiert)
- Außergewöhnlich großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Zwei modern ausgestattete Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Neue, modern ausgestattete Einbauküche
- Drei individuell geschnittene Schlafzimmer
- Moderne Ausstattung wie Gegensprechanlagen (auch im Dachgeschoss), Down-Lights/Deckenspot in mehreren Räumen, Regenduschen in den Bädern, etc.
- Eigener Gartenanteil mit Terrasse zur alleinigen Nutzung
- Bei Bedarf kann eine Garage auf dem Grundstück für 150 € angemietet werden.



**Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter Lage im Herzen von Berlin-Zehlendorf - ruhig, grün und trotzdem zentral. Zu Fuß erreichen Sie in wenigen Minuten das charmante Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, vielen Restaurants, Cafés, Arztpraxen, einem charmanten Programm-Kino, einem großen Fitnessclub mit Schwimmbad, der Gottfried-Benn-Bibliothek und Deutschlands größter Musikschule, der Leo-Borchard-Musikschule. Der S-Bahnhof Zehlendorf ist etwa 400 m entfernt.

Mehrere gute und renommierte Schulen befinden sich in nächster Nähe, so u.a. das Schadow-Gymnasium, das Droste-Hülshoff-Gymnasium, die bekannte John-F.-Kennedy-Schule sowie die Nord-Grundschule und die Schweizerhof-Grundschule. Ebenso fußläufig erreichbar sind diverse Kindergärten.

Durch den S-Bahnhof haben Sie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von dort aus erreichen Sie mit der S1 in 8 Minuten die beliebte Schlossstraße in Steglitz oder nach etwa 23 Minuten den Potsdamer Platz. In der anderen Richtung erreichen Sie innerhalb kürzester Zeit die Seen Schlachtensee oder Wannsee, die zum Spaziergehen, Joggen, Fahrradfahren, Bootfahren oder Baden einladen, oder haben über die Station Wannsee Anschluss nach Potsdam.

Mit dem Auto sind Sie in etwa 20 Minuten am Kurfürstendamm.

Nächstgelegene Anschlüsse an die Berliner Stadtautobahn A 115 sind die Auffahrten Hüttenweg, Spanische Allee oder Wannsee. Die Fernbahnhöfe Südkreuz und Potsdam Hauptbahnhof sind jeweils in ca. einer halben Stunde per S-Bahn oder PKW erreichbar. Zum Flughafen BER fahren Sie in etwa 35 Minuten.

Das exklusive Zehlendorf als Teil des Bezirks Steglitz-Zehlendorf gilt seit jeher als sehr gute Wohnlage. Gärten und Grünflächen sowie zahlreiche attraktive Bauten bieten eine angenehme, alteingesessene Nachbarschaft. Das Viertel bietet ruhiges Wohnen, verbunden mit dem angenehmen Nutzen einer städtischen Infrastruktur.

Objektnummer: 25213020 - 14163 Berlin – Zehlendorf

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25213020 - 14163 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: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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