

Berlin – Zehlendorf

# Helle, modernisierte 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Zehlendorf

Objektnummer: 24213013



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

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24213013 - 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: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 24213013                 |
| Wohnfläche    | ca. 67,04 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung        |
| Zimmer        | 2                        |
| Schlafzimmer  | 1                        |
| Badezimmer    | 1                        |
| Baujahr       | 1968                     |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz            |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 298.000 EUR   |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024  |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Nutzfläche                 | ca. 12 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            | Endenergieverbrauch     | 157.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.09.2028     | Energie-Effizienzklasse | E                           |
| Befuerung                  | Öl             |                         |                             |

Objektnummer: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Zehlendorf**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



Objektnummer: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Die Immobilie

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

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)

Objektnummer: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Ein erster Eindruck

Diese hübsche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses in einer kleinen Wohnanlage im Herzen Zehlendorfs. Schon beim ersten Betreten der Wohnung fallen der gute Schnitt, die moderne Ausstattung und die wunderbare Helligkeit der Wohnräume auf! Die ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf einen großzügigen Flur, zwei gut geschnittene Zimmer, eine gut ausgestattete Küche, ein modernes Badezimmer und eine Loggia. Der Flur empfängt Sie mit einem attraktiven Downlight-System. Hier und in den beiden Wohnräumen, die direkt vom Flur abgehen, wurde Fertigparkett verlegt. Die Küche und das Bad sind modern ausgestattet. Im Bad gibt es eine praktische Nische für Waschmaschine und Trockner. Beide Wohnräume - ca. 24,20 m<sup>2</sup> und 18,60 m<sup>2</sup> groß -, die Küche und die Loggia haben eine schöne Süd-Ost-Ausrichtung. Zu der Wohnung gehört ein großer Kellerraum. Ihre Fahrräder finden im Fahrradkeller genug Platz. Ein Hauswirtschaftsraum im Nebengebäude mit Waschmaschinen und Trocknungsmöglichkeit kann gemeinschaftlich genutzt werden. Das 3267 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsgrundstück, um das sich die drei Gebäude der Wohnanlage gruppieren, ist gärtnerisch hübsch angelegt und sehr gepflegt. Der Hausmeister wohnt in der Anlage. Auf dem Parkplatz, der der Gemeinschaft gehört, steht Ihnen ein Stellplatz für Ihren PKW zur Verfügung. Sie kaufen hier eine wirklich attraktive, helle Wohnung im Herzen des beliebten und angesehenen Stadtteils Zehlendorf - mit idealer Anbindung an die Infrastruktur. Und das Tollste an dieser Wohnung: Sie müssen nicht renovieren und können sofort einziehen! Wir freuen uns, mit Ihnen zu besichtigen!

Objektnummer: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Ausstattung und Details

- Ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 3267 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsgrundstück mit drei Mehrfamilienhäusern (insgesamt 18 Eigentümer)
- Hausmeister in der Anlage
- 2 Zimmer
- Küche mit Einbauküche
- Innenliegendes modernes Bad mit Badewanne
- Flur mit Downlight-System
- Loggia
- Fertigparkett in den Wohnräumen und im Flur
- Fliesen in Bad und Küche
- Holzfenster, zweifach verglast und gerade frisch gestrichen
- Im Schlafzimmer neue Schallschutzfenster
- Großer Kellerraum
- gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller
- gemeinschaftlich genutzter Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trocknungsmöglichkeit
- PKW-Stellplatz auf dem Grundstück
- Das Wohngeld beträgt aktuell 323,86 € / Monat (inklusive einer Instandhaltungsrücklage von 81,30 €)

**Objektnummer: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter Lage im Herzen von Berlin-Zehlendorf. Zu Fuß erreichen Sie in wenigen Minuten das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, vielen Restaurants, Cafés, Arztpraxen, einem charmanten Programm-Kino, einem großen Fitnessclub mit Schwimmbad und Deutschlands größter Musikschule, der Leo-Borchard-Musikschule. Der S-Bahnhof Zehlendorf ist etwa 600 m entfernt. Falls Sie nicht zu Fuß gehen möchten, können Sie nur 50 m von der Wohnung entfernt in den Bus steigen und sind in 3 Minuten am S-Bahnhof bzw. im Zentrum von Zehlendorf. 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 30 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. Mehrere gute und renommierte Schulen befinden sich in nächster Nähe, u.a. das Droste-Hülshoff-Gymnasium, die bekannte John-F.-Kennedy-Schule, das Schadow-Gymnasium sowie die Nord- und die Süd-Grundschule und die Schweizerhof-Grundschule. Ebenso fußläufig erreichbar sind diverse Kindergärten. Das Helios Klinikum Emil-von-Behring befindet sich etwa 600 m entfernt.



Objektnummer: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 157.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24213013 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehlordorf@von-poll.com](mailto:zehlordorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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