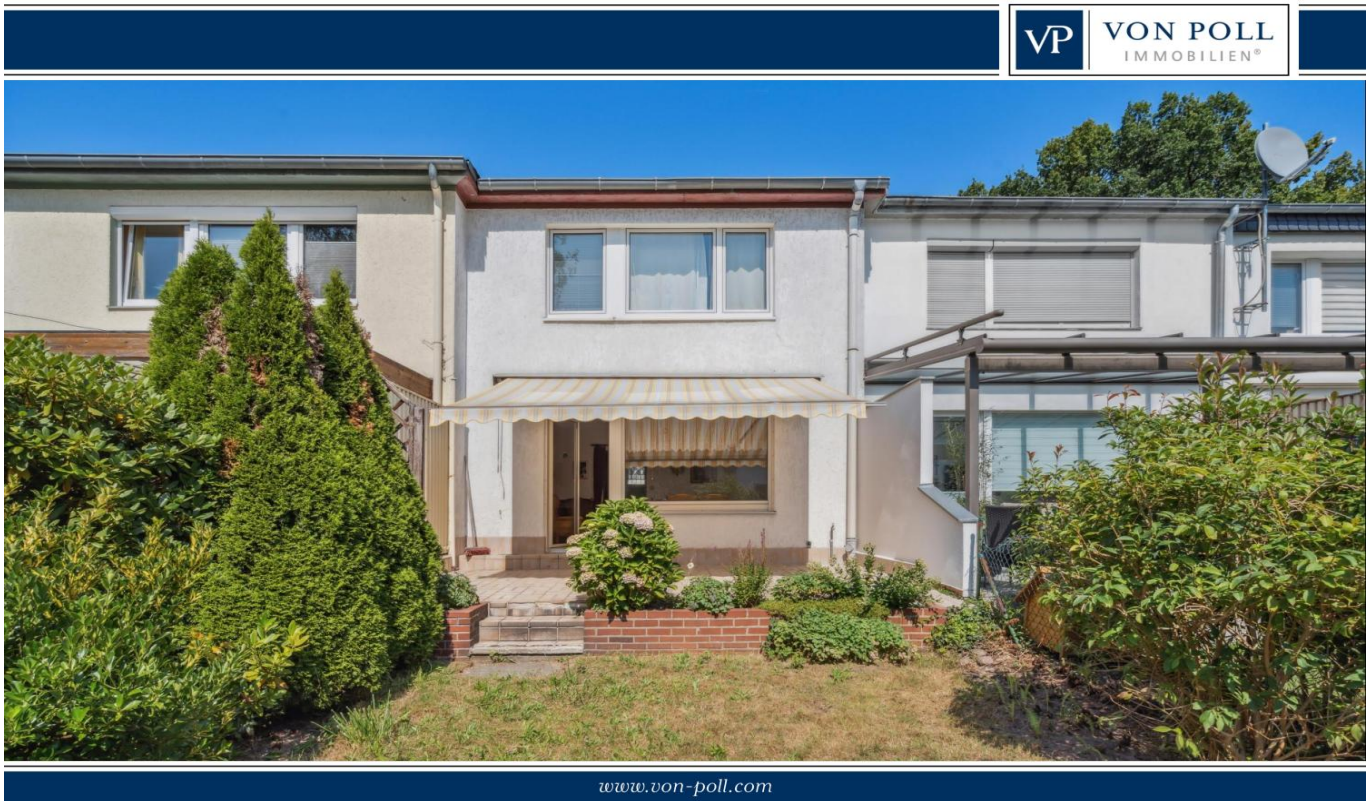
Berlin – Zehlendorf

Wundervolles Reihenhaus in einer ruhigen Seitenstraße in Berlin Zehlendorf

??????? ????????: 24213025



???? ??????: 485.000 EUR • ?????????: ca. 90,09 m² • ???????: 3.5 • ?????? ???: 167 m²

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ??? ?????

??????? ????????	24213025
?????????	ca. 90,09 m²
???????	3.5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1959
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	485.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 29 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.09.2034
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	212.32 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2000

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T. : 030 224450840

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

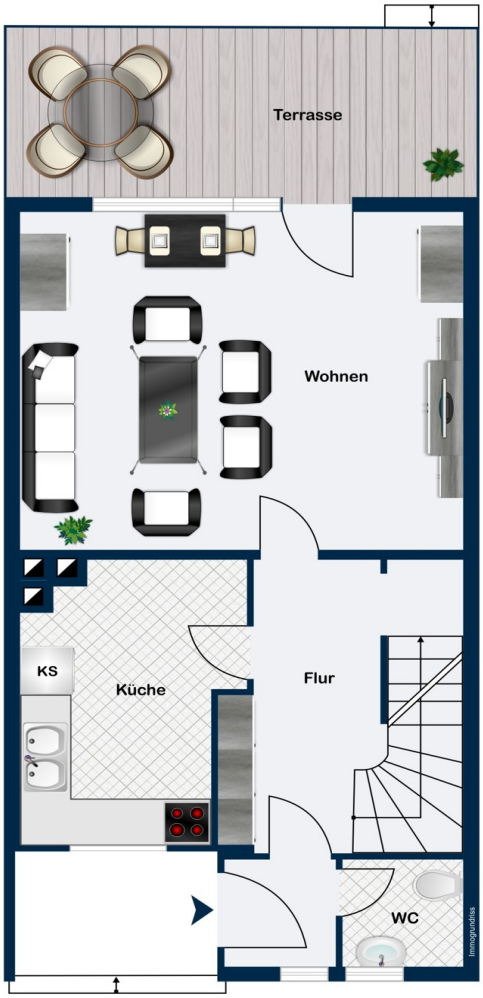
Shop Berlin Nikolassee / Wannsee I Breisgauer Straße 2 I 14129 Berlin I zehlendorf@von-poll.com

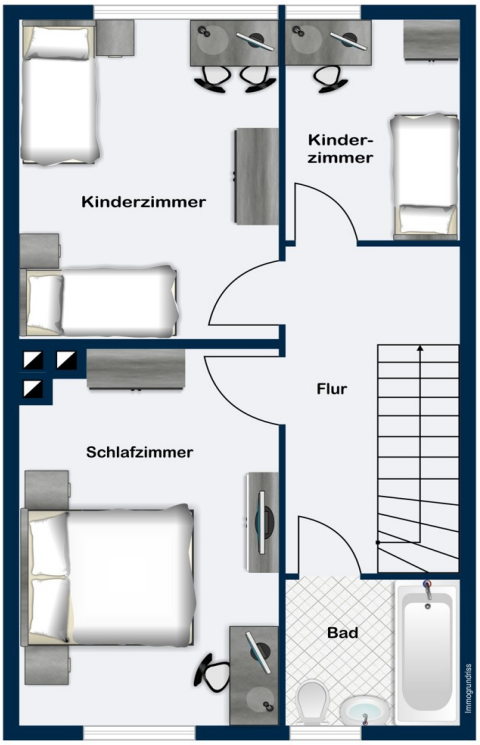
??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

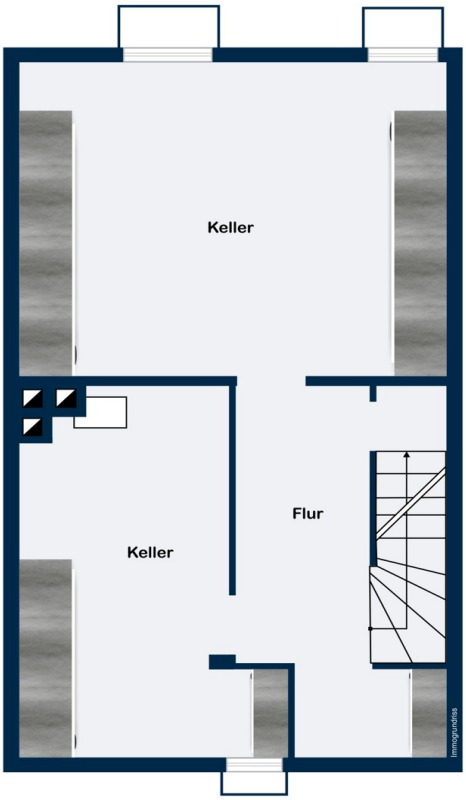
?? ???????

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

??????




Kinderzimmer
Kinder-
zimmer
Flur
Schlafzimmer
Bad
Immogrundriss


Keller
Keller
Flur
Immogrundriss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

??? ????? ????????

Dieses charmante Reihenhaus aus dem Baujahr 1959 befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Berlin-Zehlendorf. Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² 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 m² 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.

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

??? ??? ??? ??????????

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 Spazierengehen 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.

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 212.32 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 24213025 - 14165 Berlin – Zehlendorf

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com