Berlin – Zehlendorf

Moderne Zweizimmerwohnung mit Süd-Loggia am Fischtalpark

??????? ????????: 24176050

???? ??????: 295.000 EUR • ?????????: ca. 54,2 m² • ???????: 2

??????? ????????: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

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

??????? ????????: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

?? ??? ?????

??????? ????????	24176050
?????????	ca. 54,2 m²
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1972

???? ??????	295.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.03.2029
???? ?????????	????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	217.80 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1972

??????? ????????: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

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

??????? ????????: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

?? ???????

??????? ????????: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

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

Diese einladende Etagenwohnung aus dem Baujahr 1972 bietet auf 54,2 m² Wohnfläche eine ideale Kombination aus Funktionalität und Komfort. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Singles oder Paare, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und eine solide Ausstattung legen. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, welches genügend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Süd-Loggia, die Ihnen einen fantastischen Blick ins Grüne bietet und zum Entspannen einlädt. Ob für ein Frühstück im Freien oder das abendliche Glas Wein – hier können Sie den Außenbereich perfekt nutzen. Das Schlafzimmer ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Raum für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Es ist ein ruhiger Rückzugsort, der Ihnen die nötige Erholung garantiert. Angrenzend dazu befindet sich das Badezimmer, das mit einer modernen Glasdusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist. Die hellen Fliesen und die zeitlose Gestaltung sorgen dafür, dass Sie sich hier wohlfühlen werden. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Der Parkettfußboden in den Wohnräumen verleiht der Wohnung eine angenehme Atmosphäre und garantiert ein behagliches Wohngefühl. Ergänzend zur Wohnung steht Ihnen ein großer Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bietet. Zudem ist ein Fahrradabstellraum vorhanden, der eine sichere Unterbringung Ihrer Fahrräder ermöglicht. Die Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung, was den Alltag angenehm und praktisch gestaltet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und schaffen Sie sich ein neues Zuhause in dieser gepflegten Etagenwohnung mit viel Potenzial.

??????? ????????: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

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

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

??????? ????????: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

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

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.

??????? ????????: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 217.80 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 24176050 - 14169 Berlin – Zehlendorf

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

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2 ???????? - Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com