Berlin – Zehlendorf

Plus-Energie-Bungalow mit großem Südgarten in Zehlendorf

Property ID: 24213038

PURCHASE PRICE: 1.299.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 187 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 887 m²

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

At a glance

Property ID	24213038
Living Space	ca. 187 m²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1961
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2008
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	11.09.2034
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	24.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

The property

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

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

A first impression

Entdecken Sie diesen wunderschönen Bungalow im begehrten Stadtteil Berlin-Zehlendorf. Ursprünglich im Jahr 1961 erbaut, wurde das Haus 2008 umfassend saniert und ist seitdem als Referenzprojekt für nachhaltiges bauen bei der DENA gelistet. Die ca. 187 m² Wohnfläche bieten Platz für vielfältige Lebensentwürfe – perfekt für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Ruhe legen. Das Herzstück im Erdgeschoss ist ein großzügiger, offener Wohn- und Küchenbereich, der durch seine moderne Gestaltung und lichtdurchflutete Atmosphäre besticht. Die offene Küche ist perfekt für Kochliebhaber und ermöglicht gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnbereich und bietet einen idyllischen Ausblick in den Garten. Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss drei weitere Zimmer, die individuell als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Der an den Wintergarten angrenzende Raum wird zur Zeit als Home Office und Bibliothek genutzt und hat einen eigenen Zugang über den Windfang. Er ließe sich bei Bedarf einzeln abtrennen. Insgesamt drei Badezimmer ergänzen dieses sehr gut durchdachte Konzept. Über eine schöne Treppe gelangt man in das Untergeschoss, das als Einliegerwohnung genutzt werden kann. Diese Einheit eignet sich ideal für Gäste, ältere Familienmitglieder oder als eigenständige Wohnung für ein weiteres Familienmitglied. Das ca. 887 m² große Grundstück bietet Ihnen einen weitläufigen Garten mit altem Baumbestand und einer gepflegten Rasenfläche, sowie einem Beeren- und Bauerngarten. Der Außenbereich mitsamt drei Terrassen lädt zum Entspannen ein und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und die Ruhe genießen. Zwei große Regenwasserzisternen dienen der Gartenbewässerung. Dieser Bungalow vereint klassischen Charme mit modernen Wohnansprüchen und bietet Ihnen und Ihrer Familie eine perfekte Balance aus Großstadtleben und Rückzugsmöglichkeiten. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein einzigartiges Zuhause in bester Lage von Zehlendorf zu erwerben.

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Details of amenities

Erdgeschoss:
Flur / Eingangsbereich
Offene Einbauküche
Wohnzimmer
Badezimmer mit Dusche
Zimmer I
Zimmer II
Badezimmer mit Wanne und Dusche
Zimmer III
Zimmer IV (möglich)
Veranda / Wintergarten
Treppe zum Untergeschoss
Souterrain:
Schlafzimmer
Wohnküche / Zimmer
Badezimmer mit Dusche
Flur
Garten:
3 Terrassen
2 große Regenwasserzisternen
Lademöglichkeit Elektroauto
Nutz-, Beeren- und Bauerngarten
Technik
Keller / Heizraum
Erdwärmepumpe Sole-Wasser mit Fußbodenheizung
PV Anlage kWp 10,8
Wiga Passivhauskonstruktion

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

All about the location

Wer in Zehlendorf wohnt, will dort selten wieder weg. Der Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bietet für jeden Geschmack etwas: Im Norden locken sanierte Altbauten aus der Gründerzeit, im Süden dominieren Einfamilienhäuser neben Reihenhäusern und Villen. Viele beliebte Kindergärten und Schulen u.a. die bekannte John-F.-Kennedy-Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe. In nur wenigen Fahrminuten erreicht man das Zentrum von Zehlendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schwimmbad, einem exklusiven großen Fitnessclub, Restaurants und Cafés. Die nicht weit entfernten Seen Krumme Lanke und Schlachtensee sowie der Grunewald sorgen ganzjährig für hervorragende Erholungsmöglichkeiten. Die Stadtautobahn A 115 AVUS ist über die in Steglitz/Zehlendorf führende B1 in wenigen Minuten zu erreichen. Vom S-Bahnhof Zehlendorf fährt die S-Bahnlinie: S1: Wannsee – Berlin. Wichtigste Tangente ist die Berliner Straße (B 1), die über die Potsdamer Chaussee zur Clayallee und zum Hohenzollerndamm und damit ins Herz der City West führt. Die innere Erschließung erfolgt über die Buslinie 115. Der Flughafen Berlin Brandenburg BER ist über die Stadtautobahn in weniger als dreißig Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto oder mit der Bahn erreichbar.

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 24.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Property ID: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com