Berlin – Zehlendorf

Plus-Energie-Bungalow mit großem Südgarten in Zehlendorf

CODICE OGGETTO: 24213038

PREZZO D'ACQUISTO: 1.299.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 187 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 887 m^2

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24213038
Superficie netta	ca. 187 m²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.299.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2008
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	ELECTRICITY
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.09.2034
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	24.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

BELLEVUE
Best Property Agents
2024

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Berlin
★ ★ ★ ★ ★
Höchstnote für
von Poll Immobilien Zehlendorf
IM TEST: 3.169 Makler
GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

La proprietà

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 | Breisgauer Straße 2 | 14129 Berlin | zehlendorf@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com