Berlin – Zehlendorf

Doppelhaushälfte mit Garten und Stellplatz in bester Zehlendorfer Lage

Objektnummer: 26213025



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 557 m²

Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26213025
Wohnfläche	ca. 143 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1938
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	133 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler

Heft 10/26
Gültig bis: 09/27

BELLEVUE

Best Property Agents

2026

Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

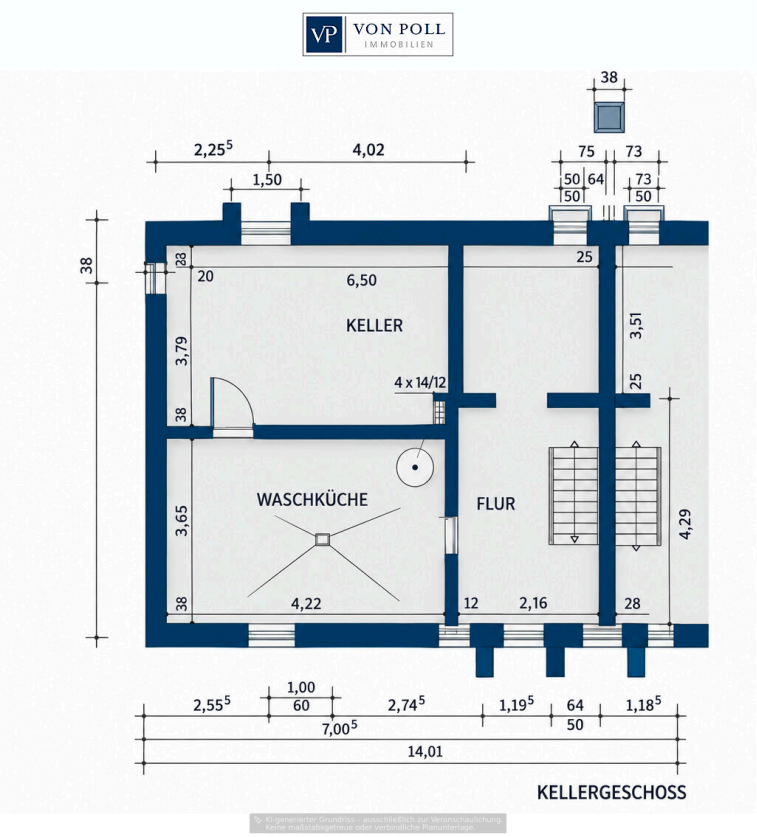
Die Immobilie

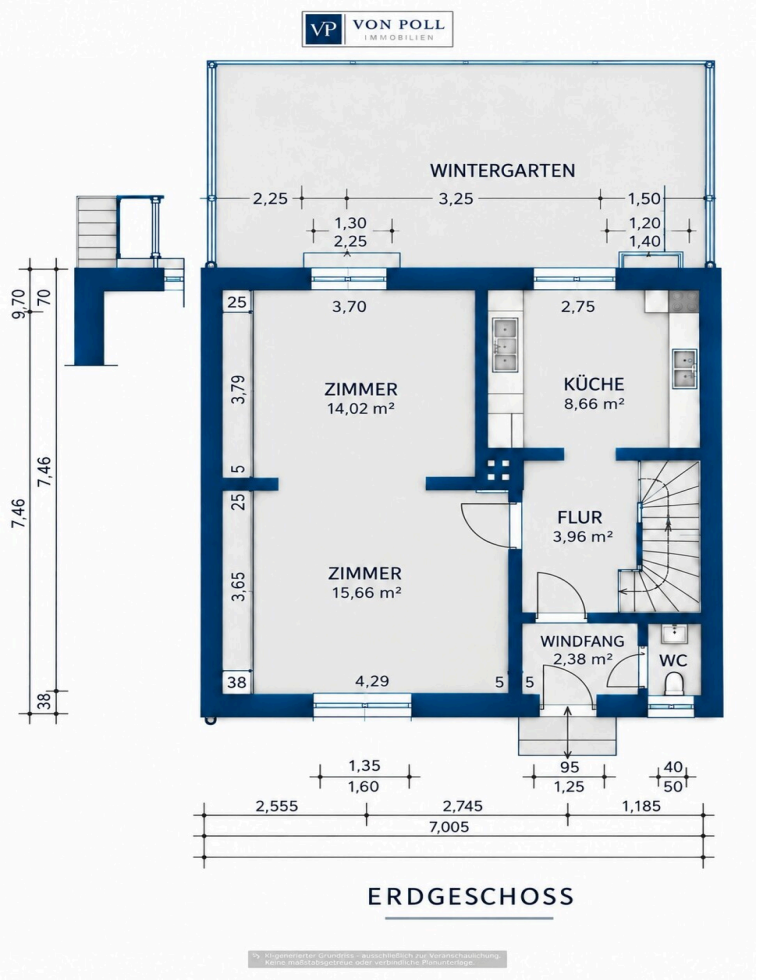


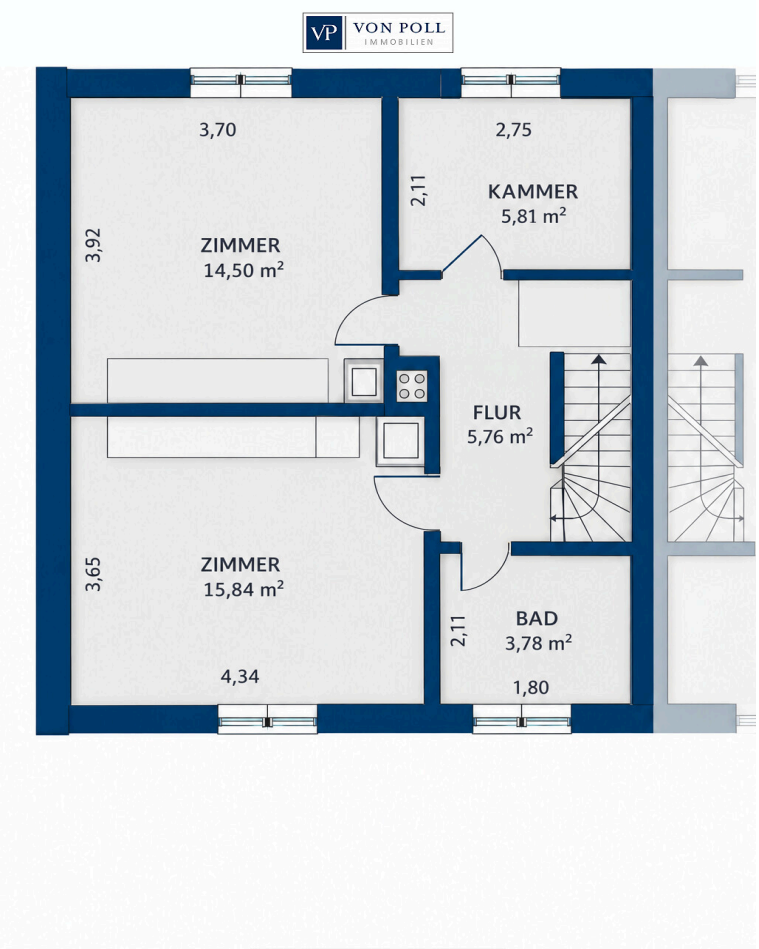


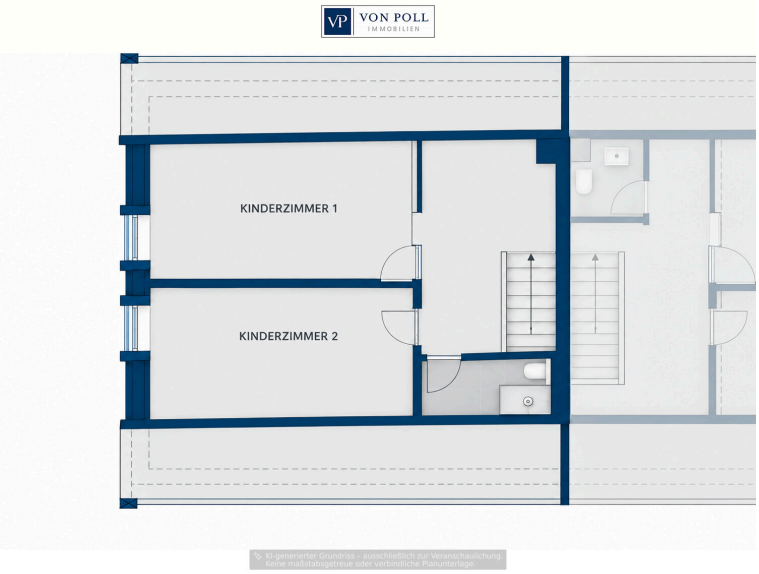
Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
WINTERGARTEN
2,25
3,25
1,50
1,30
2,25
1,20
1,40
9,70
70
7,46
7,46
25
3,79
5
25
3,65
38
3,70
2,75
ZIMMER
14,02 m²
KÜCHE
8,66 m²
FLUR
3,96 m²
ZIMMER
15,66 m²
WINDFANG
2,38 m²
WC
38
4,29
5
5
1,35
1,60
95
1,25
40
50
2,555
2,745
1,185
7,005
ERDGESCHOSS





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Geschichte, fest verwurzelt im Jahr ca. 1938, breitet sich auf ca. 557 Quadratmetern Grundstücksfläche aus und erzählt vom Leben mehrerer Generationen.

Hinter der Fassade klingt noch der Charme vergangener Jahrzehnte an, doch der Blick entdeckt viel Raum für neue Ideen und persönliche Prägung.

Die Doppelhaushälfte bewahrt mit ihren ca. 143m² Wohnfläche einen ehrlichen, gewachsenen Charakter: Hier knarren noch die Dielen unter den Schritten, das Licht fällt durch klassische Fensterformen und taucht die Räume in eine angenehme Helligkeit.

Sechs Zimmer reihen sich auf drei Ebenen aneinander, verbunden durch einen Grundriss, der Begegnung und Rückzug gleichermaßen zulässt.
Vier Schlafzimmer eröffnen die Möglichkeit, sich private Refugien zu schaffen oder den Wandel des Lebens mitzugehen.
Die beiden Badezimmer und das Gäste-WC sind funktional gehalten und warten darauf, mit modernen Akzenten neu interpretiert zu werden.
Die Substanz ist solide, die letzte größere Modernisierung liegt einige Jahre zurück, Vieles trägt noch die Handschrift der Vorbesitzer. Man spürt, dass hier das Leben nie stillstand.

Die große Terrassen und der Balkon locken hinaus ins Freie und verbinden das Haus mit dem Garten, der als grüne Kulisse dient und Raum für eigene Gartenträume bietet.
Der Außenbereich ist großzügig bemessen, genug Platz für sonnige Nachmittage, lauschige Abende oder spielende Kinder. Von hier aus öffnet sich der Blick ins Grüne, und man kann das Rauschen der Blätter hören.
Die gewachsene Nachbarschaft rundet das Bild ab, sorgt für ein vertrautes Gefühl und lässt den Alltag angenehm entschleunigen.

Die Architektur verrät ihre Zeit, mit klaren Linien, robusten Materialien und viel Substanz.
Das Haus lädt dazu ein eigene Vorstellungen zu verwirklichen und diesem einen neuen Ausdruck zu verleihen, ohne das Gewachsene aus dem Blick zu verlieren.

Hier lebt eine Atmosphäre, die nicht aufgesetzt ist, sondern sich aus der Geschichte des Hauses speist. Wer durch die Räume geht, spürt die Vergangenheit und kann zugleich die Zukunft erahnen. Ein Ort, an dem neue Kapitel darauf warten, geschrieben zu werden.

Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Ausstattung und Details

Eingangsbereich:
Von hier aus erschließen sich die zentralen Wohnbereiche sowie die weiteren Räume des Hauses.
Wohn- und Essbereich:
Dieser bildet den Mittelpunkt der Immobilie und bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Möblierungs- und Gestaltungskonzepte. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche, offene Wohnatmosphäre.
Küche:
Diese ist funktional in das Raumkonzept eingebunden und kann – abhängig von der konkreten Ausführung – sowohl als separater Küchenbereich als auch als teilweiser Bestandteil eines offenen Wohnkonzeptes genutzt werden.
Schlaf- und weiteren Zimmer im Obergeschoss:
Diese sind klar vom Wohnbereich getrennt und eignen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Ankleide.
Badezimmer:
Badezimmer und Gäste-WCs sind sinnvoll innerhalb des Grundrisses angeordnet und gewährleisten kurze Wege sowie einen hohen Nutzungskomfort im Alltag.
Dachgeschoss:
Zwei Zimmer und Badezimmer welche sich als Kinderzimmeretage eignen.
Ausgebauter Spitzboden:
Ein gemütlicher zusätzlicher Rückzugsort.
Keller- und Nebenräume:
Diese runden das Raumangebot ab und schaffen zusätzlichen Stauraum.
Balkone, Terrassen oder Gartenbereiche erweitern den Wohnraum nach außen und unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert der Immobilie.

Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer der besonders grünen und etablierten Wohnlagen des Berliner Südwestens, im Ortsteil Zehlendorf.
Das Umfeld verbindet auf charakteristische Weise die Ruhe eines gewachsenen Wohnquartiers mit einer sehr guten Anbindung an die urbanen Zentren Berlins.

Zehlendorf zählt aufgrund seiner hohen Lebensqualität, der großzügigen Grünflächen sowie der Nähe zu Wald- und Seenlandschaften seit Jahrzehnten zu den bevorzugten Wohnadressen der Hauptstadt. Nahezu die Hälfte des Ortsteils ist durch Wald- und Wasserflächen geprägt – ein außergewöhnlicher Standortvorteil innerhalb einer Metropole.

Das direkte Umfeld ist geprägt von der traditionsreichen Zehlendorfer Wohnarchitektur und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Besonders reizvoll ist die Nähe zur denkmalgeschützten Waldsiedlung Zehlendorf rund um Onkel Toms Hütte, die mit ihrer von Bruno Taut geprägten Architektur zu den architektonisch bemerkenswerten Wohnensembles des Berliner Südwestens gehört.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die hervorragende Nahversorgung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, gastronomische Angebote sowie weitere Dienstleistungen befinden sich im näheren Umfeld.
Auch die Einkaufsbereiche rund um den Teltower Damm und das Zentrum von Zehlendorf sind schnell erreichbar.
Damit verbindet die Lage ein ausgesprochen ruhiges Wohnumfeld mit einer komfortablen Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Für Familien bietet die Mikrolage besonders attraktive Voraussetzungen.
Die Zinnowwald-Grundschule befindet sich unmittelbar in der Nähe; auch Kindertagesstätten und weiterführende Schulen liegen im näheren Umfeld. Die Zinnowwald-Grundschule bietet unter anderem offene Ganztagsbetreuung sowie verschiedene sportliche, musikalische und kreative Angebote.
Darüber hinaus befinden sich im weiteren Zehlendorfer Umfeld zahlreiche renommierte öffentliche und private Bildungseinrichtungen.

Auch ohne Pkw ist die Lage sehr gut erschlossen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum U-Bahnhof Krumme Lanke der Linie U3, der in kurzer Distanz erreichbar ist. Die U3 schafft eine direkte Verbindung über Dahlem, den Breitenbachplatz und Wilmersdorf bis in die westliche Berliner Innenstadt. Dadurch sind unter anderem die City-West sowie zentrale Umsteigepunkte des Berliner Nahverkehrs komfortabel erreichbar.

Ergänzt wird die U-Bahn-Anbindung durch ein dichtes Busnetz im Zehlendorfer Umfeld. Über zentrale Knotenpunkte wie Zehlendorf Eiche bestehen unter anderem Verbindungen mit den Linien X10, X11, M48, 101, 112, 115, 118 und 285, wodurch sowohl das Zehlendorfer Zentrum als auch Steglitz, Dahlem, Nikolassee und weitere Teile des Berliner Südwestens gut erreichbar sind.

Mit dem Pkw bietet die Lage ebenfalls eine hohe Flexibilität. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Steglitz, Charlottenburg und Berliner Innenstadt sowie nach Kleinmachnow und Potsdam. Die A115 mit Anschluss an den Berliner Ring ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine komfortable überregionale Anbindung.

Ein weiterer besonderer Freizeit- und Wohnwert ergibt sich aus der Nähe zu den weitläufigen Grün- und Erholungsgebieten des Berliner Südwestens. Grunewald, Krumme Lanke und Schlachtensee liegen im näheren Umfeld und bieten ausgezeichnete Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen, Radfahren und für zahlreiche weitere Freizeitaktivitäten. Gleichzeitig bleiben die urbanen Angebote Zehlendorfs und der Berliner City gut erreichbar.

Objektnummer: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Sonstige Angaben

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: 26213025 - 14163 Berlin – Zehlendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com