Berlin – Zehlendorf

Großzügiges Einfamilienhaus in Zehlendorf - Nähe John-F.-Kennedy Schule

Objektnummer: 26213026



KAUFPREIS: 1.699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 244 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 912 m²

Objektnummer: 26213026 - 14167 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: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26213026
Wohnfläche	ca. 244 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1991
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.699.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	160 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.10.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie

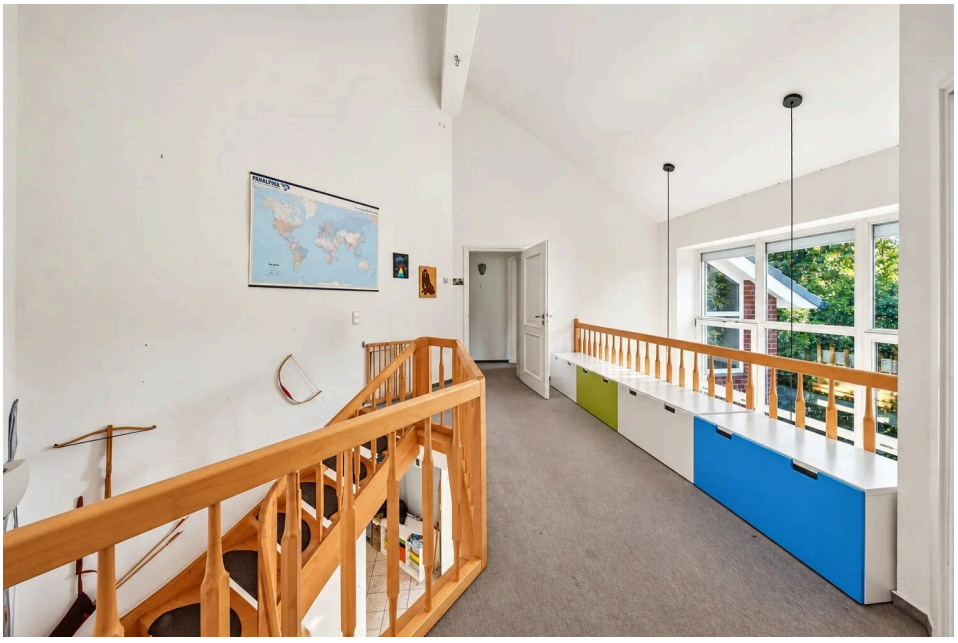




Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213026 - 14167 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

DEUTSCHLAND TEST

UNTERNEHMEN DES JAHRES 2026

VON POLL IMMOBILIEN

FOCUS MONEY

ANALYSE KUNDENZUFRIEDENHEIT

FOCUS 03/26 | DEUTSCHLANDTEST.DE

Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie

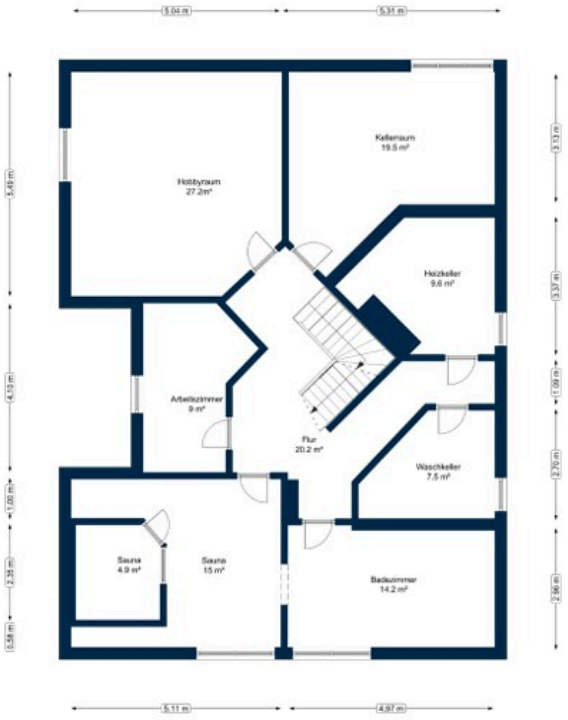
FOCUS MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
11 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut Im Test: 44 Immobilien-makler in Deutschland
Ausgabe 9/2025



Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

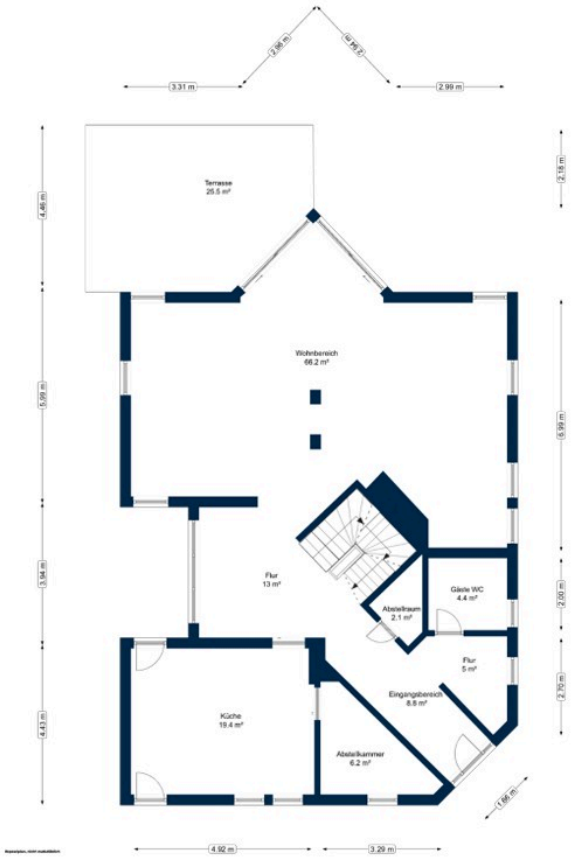
Grundrisse

KG:

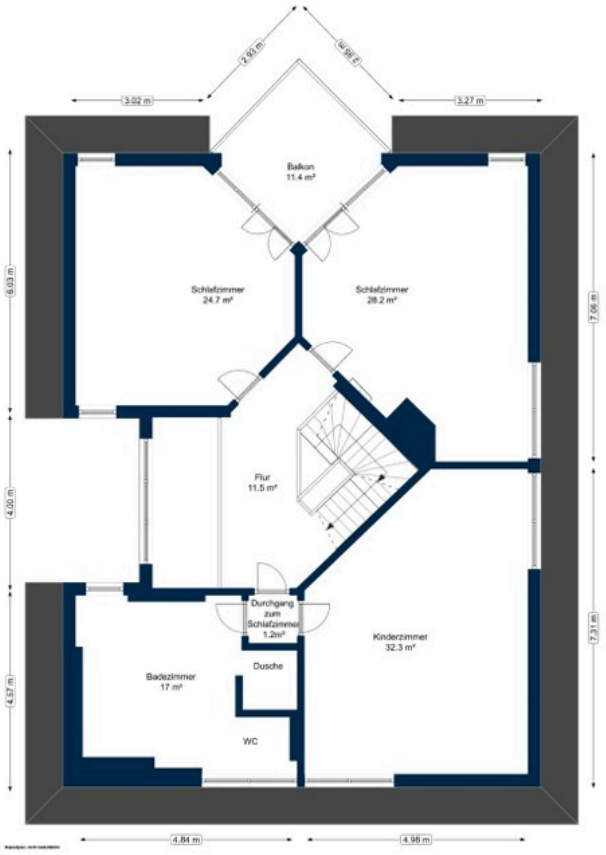


Der gezeigte Grundriss stellt die Nutzfläche dar.

EG:


3.31 m
2.99 m
Terrasse
25.5 m²
Wohnbereich
66.2 m²
Flur
13 m²
Gäste WC
4.4 m²
Abstellraum
2.1 m²
Flur
5 m²
Eingangsbereich
8.8 m²
Küche
19.4 m²
Abstellkammer
6.2 m²
4.92 m
3.29 m

DG:



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: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Ein erster Eindruck

Klarheit, Großzügigkeit und eine durchdachte Architektur prägen den Charakter dieses Hauses. Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie ein außergewöhnlich offenes und großzügiges Raumgefühl. Rund 240 m² Wohnfläche verteilen sich auf vier sehr große Zimmer im Erd- und Obergeschoss und bieten ein repräsentatives Wohnumfeld mit viel Raum für individuelle Lebenskonzepte.

Großzügige Fensterflächen sorgen in den wesentlichen Wohnbereichen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine enge Verbindung zwischen Innenraum und Garten. Die klare Grundrissgestaltung, weitläufige Räume und fließende Übergänge verleihen dem Haus eine ruhige und zugleich elegante Atmosphäre.

Im Mittelpunkt des Erdgeschosses steht der großzügige Wohn- und Essbereich. Seine Dimensionen ermöglichen eine klare Gliederung in unterschiedliche Wohnbereiche, ohne den offenen Charakter des Raumes einzuschränken. Hier lassen sich Wohnen, Essen und geselliges Beisammensein auf selbstverständliche Weise miteinander verbinden. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht einfallen und öffnen den Blick auf das weitläufige Grundstück.

Direkt an den Wohnbereich schließt sich die Terrasse an. Sie erweitert den Wohnraum in den Außenbereich und bietet einen angenehmen Platz für gemeinsame Mahlzeiten, ruhige Stunden oder gesellige Abende. Der umliegende Garten bildet dabei eine geschützte, grüne Kulisse. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 912 m² bietet das Anwesen viel Freiraum und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügig dimensionierte Schlafzimmer. Die Räume überzeugen durch ihre angenehmen Proportionen und bieten ausreichend Platz für Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitsbereiche. Die klare Gestaltung ermöglicht eine flexible Möblierung und schafft private Rückzugsorte mit einem hohen Maß an Wohnkomfort.

Zwei Bäder ergänzen das Raumangebot und unterstreichen die familiengerechte sowie komfortable Konzeption des Hauses. Wertige Materialien, eine zurückhaltende Gestaltung und eine funktionale Aufteilung prägen auch hier das Gesamtbild.

Zusätzliche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet das Untergeschoss. Neben weiteren großzügigen Räumen steht hier ein eigener Wellnessbereich mit Sauna zur Verfügung. Abhängig von den persönlichen Anforderungen lassen sich die vorhandenen Flächen beispielsweise als Arbeitszimmer, Fitnessbereich, Hobbyraum oder Gästezone nutzen. Damit erweitert das Untergeschoss das Raumangebot des

Hauses deutlich und schafft wertvolle zusätzliche Möglichkeiten für Beruf, Freizeit und Erholung.

Insgesamt verbindet die Immobilie großzügiges, offenes Wohnen mit klar definierten privaten Rückzugsbereichen. Die weitläufigen Räume, das großzügige Grundstück, die Terrasse sowie das vielseitig nutzbare Untergeschoss schaffen ein Wohnkonzept, das sowohl repräsentativen Ansprüchen als auch den Anforderungen des täglichen Familienlebens gerecht wird.

Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Ausstattung und Details

Erdgeschoss
- Großzügiger Eingangsbereich mit Diele und Garderobe
- Gäste-WC mit WC und Waschtisch
- Offene Küche mit vorhandener Einbauküche
- Helle Küchenfronten und Arbeitsflächen in Holzoptik
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterflächen
- Parkettboden im Wohn- und Essbereich
- Geflieste Bodenflächen im Eingangsbereich
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Innenliegende Treppe mit Holzstufen und Holzgeländer
- Fußbodenheizung

Obergeschoss
- Elternschlafzimmer
- Zwei weitere Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Helle Wand- und Bodenfliesen im Badezimmer
- Großzügige Fensterflächen mit natürlichem Tageslichteinfall
- Größtenteils bodentiefe Fenster und Dachschrägen
- Galerieartiger Flurbereich mit Holzgeländer
- Teppichböden
- Fußbodenheizung

Kellergeschoss / Untergeschoss
- Vollständig unterkellertes Gebäude
- Separater Hauswirtschaftsraum
- Gästezimmer
- Hobbyraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Wellnessbereich mit separater Dusche
- Sauna mit Fußbodenheizung
- Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen
- Zugang zum Außenbereich

Außenbereich
- Großzügige Terrasse über die gesamte Hausbreite
- Gepflasterte Terrassenflächen
- Seitliche und rückwärtige Gartenflächen
- Eingewachsener Garten mit Rasenflächen und Gehölzbestand
- Direkter Gartenzugang vom Wohnbereich
- Brunnenwasseranlage mit einer Tiefe von ca. 18 Metern
- Großzügige Fensterflächen mit Blick in den Garten
- Eine Bewässerungsanlage liegt bereits an

Heizung und Haustechnik

- Zentrale Gasheizungsanlage
- Fußbodenheizung
- Zusätzliche Fußbodenheizung im Saunabereich
- Brunnenwasseranlage zur möglichen Gartenbewässerung
- Eine Alarmanlage liegt an

Bauweise und Materialien

- Massiv wirkende Bauweise mit verklinkerten Fassadenflächen
- Rotbraune Klinkerfassade
- Großzügige Fensterflächen, teilweise bodentief
- Helle Wand- und Deckenoberflächen
- Parkett- und Holzoptikböden in ausgewählten Wohnräumen
- Fliesenbeläge in Sanitär- und Funktionsbereichen
- Innentreppe mit Holzstufen und Holzgeländer
- Offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung

Objektnummer: 26213026 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Alles zum Standort

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und sehr gefragten Wohnlage im grünen Berliner Südwesten, im Ortsteil Zehlendorf. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, kleineren Wohnanlagen sowie einem insgesamt ruhigen und etablierten Straßenbild. Die Lage verbindet dabei die hohe Wohn- und Freizeitqualität Zehlendorfs mit einer ausgesprochen guten Infrastruktur.

Das lebendige Zentrum von Zehlendorf rund um den Teltower Damm ist in kurzer Entfernung erreichbar. Hier befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Fachgeschäfte, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleister, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens.

Familien profitieren von einem sehr guten Angebot an Kindertagesstätten und Schulen. Zehlendorf verfügt über zahlreiche renommierte öffentliche und private Bildungseinrichtungen. Hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zur John-F.-Kennedy Schule und zur Schweizerhof Schule. Auch die Nähe zur Freien Universität Berlin und zum Wissenschaftsstandort Dahlem unterstreicht die Attraktivität des Umfelds.

Einen besonderen Stellenwert besitzt die hohe Freizeit- und Erholungsqualität. Grünanlagen, Sportvereine sowie weitläufige Wald- und Erholungsflächen befinden sich im näheren Umfeld. Der Grunewald, die Krumme Lanke, der Schlachtensee und das Gebiet rund um den Wannsee sind schnell erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zum Joggen, Radfahren, Spazierengehen und für Wassersport. Dadurch entsteht eine für Berlin außergewöhnlich attraktive Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Der S-Bahnhof Zehlendorf ist zu Fuß in etwa zehn Minuten erreichbar. Von hier verkehrt die S-Bahn-Linie S1unter anderem über Rathaus Steglitz, Schöneberg, Potsdamer Platz und Friedrichstraße in Richtung Berliner Innenstadt. Tagsüber bestehen auf der Strecke dichte Taktungen; während der Hauptverkehrszeiten wird der Abschnitt zwischen Zehlendorf und Potsdamer Platz zusätzlich verdichtet.

Mehrere Buslinien ergänzen die Verkehrsanbindung. Im Umfeld verkehren unter anderem die Linien X10, 101, 112, 115 und 285. Der X10 bietet beispielsweise eine direkte Verbindung in Richtung City-West und Zoologischer Garten beziehungsweise in

Richtung Teltow. Eine Bushaltestelle im Bereich Knesebeckstraße ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch die U-Bahn-Linie U3 ist über den Bahnhof Krumme Lanke erreichbar und bietet eine weitere komfortable Verbindung über Dahlem, Wilmersdorf und den Wittenbergplatz in die Berliner Innenstadt.

Mit dem Pkw bestehen über den Teltower Damm, die Potsdamer Straße/B1 sowie die umliegenden Hauptverkehrsachsen gute Verbindungen sowohl in Richtung Berliner Innenstadt als auch nach Teltow, Kleinmachnow und Potsdam. Über die A115 ist zudem das Berliner Autobahnnetz schnell erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine für Zehlendorf besonders gefragte Kombination: ruhiges und grünes Wohnen, kurze Wege zum Zehlendorfer Zentrum sowie eine sehr gute Anbindung an die City-West und die Berliner Innenstadt.
Sie eignet sich damit gleichermaßen für Familien, Berufspendler und Bewohner, die eine hochwertige Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur suchen.

Objektnummer: 26213026 - 14167 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: 26213026 - 14167 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