Berlin – Zehlendorf

Familienfreundliches Reihenmittelhaus in gepflegter, ruhiger Wohnanlage

Objektnummer: 26213027



KAUFPREIS: 655.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 170 m²

Objektnummer: 26213027 - 14167 Berlin – Zehlendorf

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

Objektnummer: 26213027 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26213027
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	655.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26213027 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	102.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26213027 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213027 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie

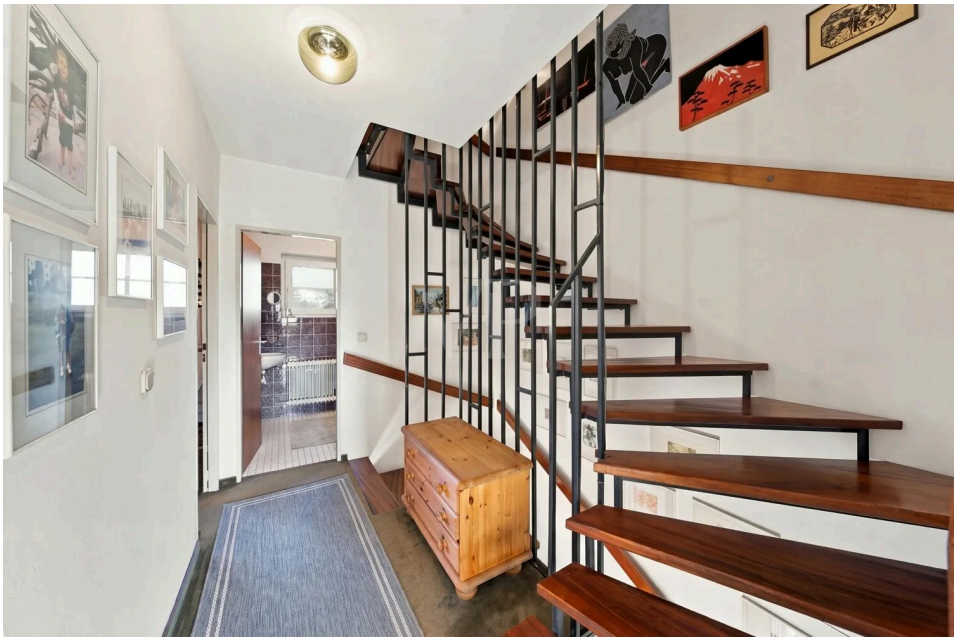




Objektnummer: 26213027 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213027 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213027 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213027 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



BELLEVUE
Best Property Agents
2026

Objektnummer: 26213027 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26213027 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213027 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26213027 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Ein erster Eindruck

IIn einer gepflegten und ruhigen Wohnanlage präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als ein Zuhause mit viel Potenzial für Familien und alle, die sich ein gemütliches Wohnumfeld mit Platz zur individuellen Entfaltung wünschen. Die angenehme Nachbarschaft und das grüne Umfeld schaffen eine schöne Grundlage für ein entspanntes Wohnen. Die praktische Raumaufteilung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bieten dabei ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen und ein angenehmes Miteinander.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein kleiner Flur, von dem aus sich die weiteren Wohnbereiche erschließen. Ein Gäste-WC mit Fenster ergänzt den Eingangsbereich auf praktische Weise und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten, gemütliche Abende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die angenehme Größe des Raumes eröffnet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und schafft ein einladendes Wohngefühl. Besonders schön ist der freie Blick in den Garten, der dem Raum eine angenehme Offenheit verleiht und eine schöne Verbindung zum Außenbereich schafft. Durch die großzügige Gestaltung lässt sich der Wohnbereich ganz individuell in verschiedene Bereiche zum Wohnen und Essen unterteilen. Die separate, geräumige Küche bietet ausreichend Platz für die tägliche Zubereitung von Mahlzeiten und lässt sich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten.

Im ersten Obergeschoss stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – hier lassen sich unterschiedliche Wohnbedürfnisse flexibel verwirklichen. Die Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen und schaffen zugleich angenehme Rückzugsmöglichkeiten für die einzelnen Familienmitglieder. Ein Badezimmer mit Badewanne ergänzt diese Etage und bietet einen angenehmen Ort für die tägliche Routine.

Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Dachboden, der zusätzlichen Raum und viel Entfaltungsspielraum bietet. Ob als Rückzugsort, Hobbybereich oder für kreative Ideen – hier können Sie Ihren persönlichen Vorstellungen freien Lauf lassen und den zusätzlichen Platz ganz nach Ihren Bedürfnissen nutzen.

Auch der Keller bietet wertvolle Nutzfläche. Neben einem separaten Waschbereich steht Ihnen viel zusätzlicher Stauraum für Haushaltsgegenstände, Vorräte oder saisonale Dinge zur Verfügung. Somit lassen sich praktische Alltagsbereiche bequem unterbringen und die Wohnräume bleiben angenehm aufgeräumt. Außerdem verfügt

das Reihenmittelhaus über eine Garage, welche eine Abstellmöglichkeit für einen PKW bietet.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet zugleich die Möglichkeit, einzelne Bereiche im Laufe der Zeit nach den eigenen Wünschen zu gestalten und weiterzuentwickeln. Die großzügigen Wohnbereiche, die praktische Aufteilung und die zusätzlichen Nutzflächen schaffen hierfür eine gute Grundlage. Gerade für Familien, die ein Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und langfristiger Perspektive suchen, bietet diese Immobilie eine interessante Gelegenheit.

Ein Haus mit praktischer Raumaufteilung, großzügigem Platzangebot, angenehmem Wohnumfeld und vielen Möglichkeiten für die kleinen und großen Momente des Familienlebens.

Objektnummer: 26213027 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und gewachsenen Wohnlage im beliebten Berliner Ortsteil Lichterfelde, im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre, überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung und viel Grün. Die Lage verbindet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit den Vorzügen einer guten städtischen Infrastruktur und bietet damit eine hohe Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit sowohl des Berliner Stadtzentrums als auch der umliegenden Bezirke. Eine Bushaltestelle an der Mürwiker Straße befindet sich in etwa 300 m Entfernung. Der S-Bahnhof Sundgauer Straße mit Anschluss an die Linie S1 ist rund 1,2 km entfernt und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Berliner Innenstadt sowie nach Potsdam-Wannsee. Auch mit dem Pkw sind die umliegenden Stadtteile und überregionale Verkehrswege gut erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung zur Verfügung. Supermärkte wie EDEKA, Lidl und weitere Geschäfte bieten eine gute Versorgung mit Lebensmitteln und Produkten des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus finden sich in der Umgebung Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie weitere Dienstleister. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten.

Auch für Familien ist die Lage besonders interessant. Die Evangelische Stephanus-Kita befindet sich in der näheren Umgebung und ist in etwa 600 m erreichbar. Die Mühlenau-Grundschule, die für diesen Straßenabschnitt als zuständige Grundschule ausgewiesen ist, liegt ebenfalls im näheren Umfeld. Weitere Bildungseinrichtungen und Betreuungsangebote befinden sich im Stadtteil.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre harmonische Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Verkehrsanbindung, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einer familienfreundlichen Infrastruktur. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Anbindung an die Berliner Innenstadt verbinden möchten.

Objektnummer: 26213027 - 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: 26213027 - 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