Berlin – Zehlendorf

Familienfreundliches Reihenhaus in Lichterfelde mit zwei Terrassen und Stellplatz

Objektnummer: 26331023



KAUFPREIS: 979.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162.4 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 166 m^2

Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

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

Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26331023
Wohnfläche	ca. 162.4 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	979.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 59 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	64.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.07.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

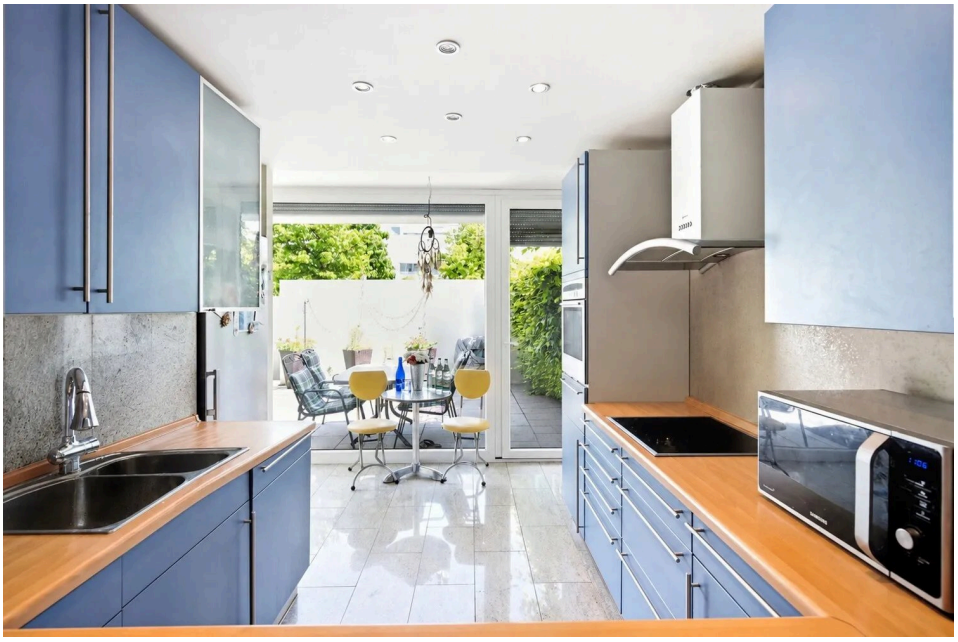
Die Immobilie





Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

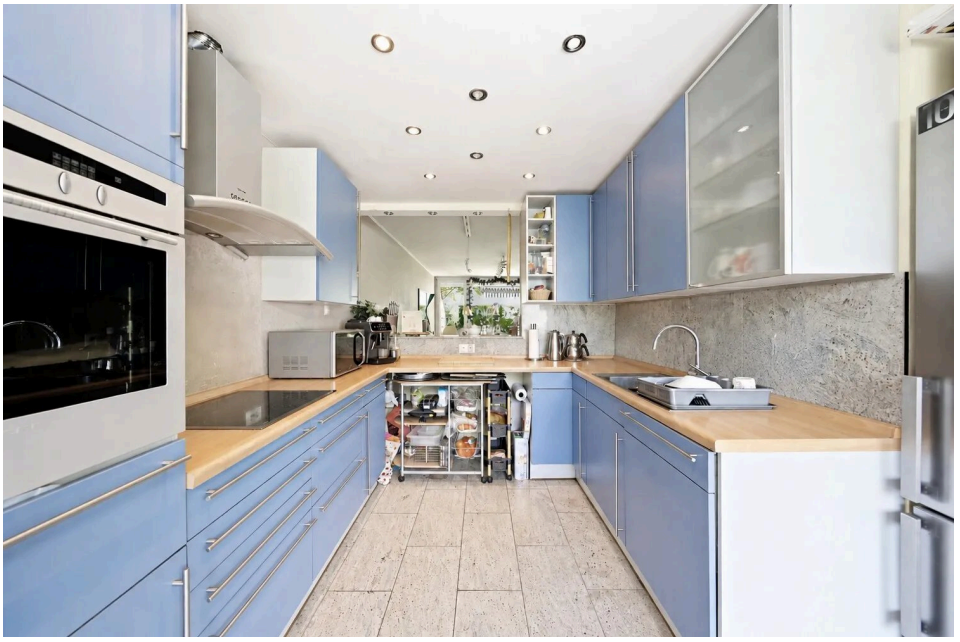
Die Immobilie

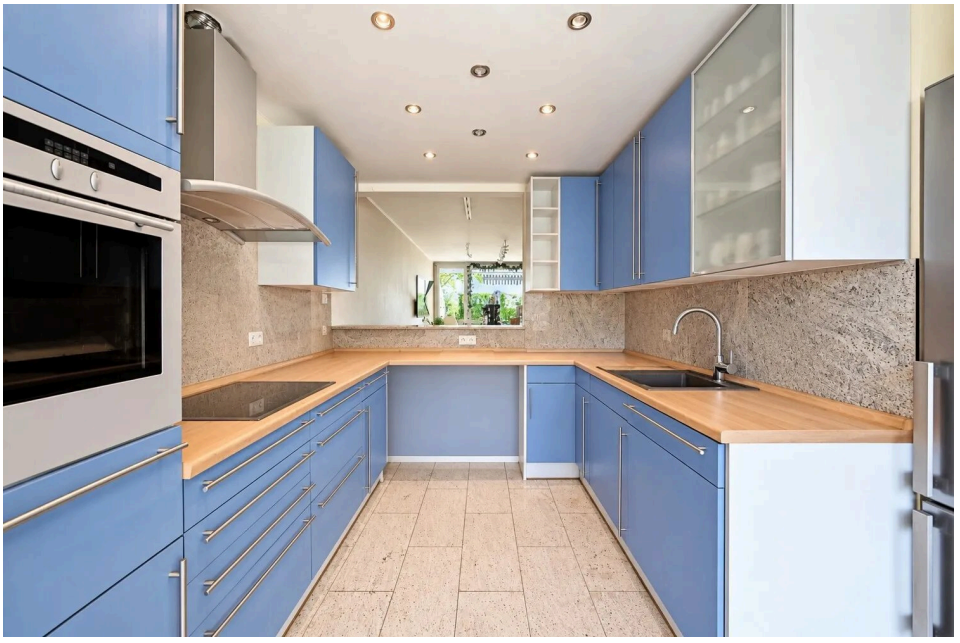




Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26331023 - 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

Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Ein erster Eindruck

Dieses ca. 2006 gebaute gepflegte Reihenmittelhaus vereint zeitlose Architektur, großzügige Wohnflächen und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem Wohnangebot mit hoher Wohnqualität.
Auf vier Ebenen entfalten sich ca. 221m² Wohn- Nutzfläche in ein harmonisches Zusammenspiel aus lichtdurchfluteten Wohnbereichen, privaten Rückzugsorten und attraktiven Außenflächen.
Hochwertige Ausstattungsdetails sowie die ruhige, geschützte Lage schaffen ein Wohnambiente, das gleichermaßen repräsentativ wie familienfreundlich ist.

Bereits die Ankunft am Haus vermittelt ein Gefühl von Privatsphäre und Geborgenheit. Über einen gepflegten, aufwendig gepflasterten Vorgarten gelangen Sie zum Hauseingang. Der von außen nahezu uneinsehbare Terrasse fungiert als geschützter Empfangsbereich und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Die großzügige Eingangsebene empfängt Bewohner und Gäste mit einer offenen Raumwirkung. Direkt neben dem Eingangsbereich befindet sich die funktional gestaltete Küche. Ein großflächiges Panoramafenster eröffnet den Blick in den Vorgarten und sorgt für eine angenehme Belichtung. Eine praktische Durchreiche zum Essbereich ermöglicht kurze Wege und unterstreicht den kommunikativen Charakter des Hauses.
Der anschließende Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Großflächige Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle Wohnatmosphäre. Der Blick fällt unmittelbar in den liebevoll angelegten Garten, der durch gewachsene Hecken vor unerwünschten Einblicken geschützt wird. Die Verbindung von Innen- und Außenraum sorgt für ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Zwei Terrassen erweitern den Wohnraum in den Sommermonaten und bieten zu jeder Tageszeit attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten – vom Frühstück in der Morgensonne bis zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden. Der Garten präsentiert sich als grüne Rückzugsoase mit hoher Privatsphäre und ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern.

Ein Gäste-WC sowie die Fußbodenheizung im Erdgeschoss ergänzen den hohen Wohnkomfort und sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Im Obergeschoss stehen mehrere großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Große Fensterflächen schaffen auch hier helle und freundliche Räume. Das moderne Badezimmer wird durch einen praktischen Abstellraum ergänzt und erfüllt die

Anforderungen des Familienalltags in idealer Weise.

Ein besonderes Highlight stellt das Dachgeschoss dar. Diese Ebene bietet ein großes, lichtdurchflutetes Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das eigene Badezimmer schafft zusätzliche Unabhängigkeit und macht diesen Bereich beispielsweise zu einem idealen Elternbereich, Gästeapartment oder Homeoffice.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit einem bemerkenswerten Platzangebot. Neben einem weiteren Zimmer für Hobby, Fitness oder Arbeiten befindet sich hier ein Wellnessbereich mit einer finnischen Holzsauna und Dusche. Der angrenzende Wasch- und Hauswirtschaftsraum ergänzt die Funktionalität dieser Ebene und bietet zusätzlichen Stauraum.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Stellplatz in unmittelbarer Nähe zum Haus. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder saisonale Ausstattungsgegenstände.

Dieses hochwertige Reihenmittelhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, die gelungene Verbindung von Wohnen und Erholung sowie zahlreichen Ausstattungsmerkmalen, die den Alltag komfortabel gestalten. Aktuell ist dieses Haus noch bewohnt und kann nach Absprache zeitnah bezogen werden.

Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Ausstattung und Details

Ausstattung:
- Hochwertiges Reihenmittelhaus mit ca. 221m² Wohn- Nutzfläche
- 5 Zimmer auf vier Ebenen - Zusätzliche Räume im Untergeschoss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Gartenblick
- Einbauküche mit Panoramafenster zum Vorgarten
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Zwei Badezimmer
- Großzügiger Balkon im Dachgeschoss und zwei Terrassen
- Blickgeschützter Garten mit gewachsenen Hecken
- Von außen kaum einsehbarer Vorgarten
- Großzügige Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse
- Wasch- und Hauswirtschaftsraum
- Hobby-, Gäste- oder Arbeitszimmer im Untergeschoss
- Praktischer Abstellraum im Obergeschoss
- Gartenhaus für Gartengeräte und Fahrräder
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten

Besondere Highlights:
- Großzügige Wohnfläche auf mehreren Ebenen
- Privater Wellnessbereich mit Sauna und Dusche
- Sonniger Garten mit zwei Terrassen
- Großzügiger Balkon über die gesamte Hausbreite
- Helle Räume durch große Panoramafenster
- Ruhiges und geschütztes Wohnambiente mit hoher Privatsphäre
- Ideale Kombination aus Wohnen, Homeoffice und Freizeitkomfort
- Eigener Stellplatz in unmittelbarer Nähe zum Haus

Objektnummer: 26331023 - 14167 Berlin – Zehlendorf

Alles zum Standort

Lage:

Diese Immobilie befindet sich im begehrten Berliner Südwesten, einer der gefragtesten Wohnlagen des Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Das Umfeld ist geprägt von moderner, hochwertiger Wohnbebauung, gepflegten Einfamilienhäusern und einer angenehm ruhigen Nachbarschaft. Die verkehrsberuhigte Anliegerstraße vermittelt ein exklusives Wohngefühl mit hoher Privatsphäre und ausgezeichneter Wohnqualität.

Die Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort. Das traditionsreiche Zehlendorfer Zentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangeboten ist schnell erreichbar. Ebenso profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur mit renommierten Schulen, Kitas, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie einer ausgezeichneten medizinischen Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Über den nahegelegenen S-Bahnhof Berlin-Zehlendorf Bahnhof besteht eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Buslinien und eine sehr gute Anbindung an die wichtigsten Verkehrsachsen des Berliner Südwestens.

Umgebung:

Steglitz-Zehlendorf zählt seit Jahrzehnten zu den prestigeträchtigsten Wohnbezirken Berlins. Die Umgebung der Immobilie zeichnet sich durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Zahlreiche Grünflächen, weitläufige Parkanlagen sowie die beliebten Berliner Seenlandschaften wie Schlachtensee und Krumme Lanke bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wassersport und sportliche Aktivitäten in unmittelbarer Nähe.

Auch kulturell und gesellschaftlich bietet die Umgebung ein anspruchsvolles Umfeld. Internationale Schulen, renommierte Bildungseinrichtungen, exklusive Sportclubs und die Nähe zu den Wissenschaftsstandorten in Dahlem unterstreichen die besondere Attraktivität dieses Wohnstandorts.

Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, ausgezeichneter Infrastruktur, hoher Freizeitqualität und schneller Erreichbarkeit der Berliner City macht diese Lage zu einer der nachhaltig wertstabilsten Wohnadressen im Berliner Südwesten.

Objektnummer: 26331023 - 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: 26331023 - 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