

Berlin – Zehlendorf

Plus-Energie-Bungalow mit großem Südgarten in Zehlendorf

????????? ??????????: 24213038



www.von-poll.com

???? ??????: 1.299.000 EUR • ??????????: ca. 187 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 887 m²

???????? ??????????: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24213038	????? ???????	1.299.000 EUR
???????????	ca. 187 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
?????????? ??? ??????????	4		
??????????	3	????? ??????????????	2008
????? ??????????????	1961	???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????		

???????? ?????????: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????
????? ???????????	ELECTRICITY
????????????? ????????????????? ???????? ???	11.09.2034
????? ???????????	?????????????

???????????????? ??????????	BEDARF
??????? ?????? ??????????	24.60 kWh/m²a
????????? ????????????? ??????????	A+
????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2008

???????? ??: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ???????



???????? ?????????: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ????????



???????? ??: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ???????



???????? ?????????: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ????????



???????? ??: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ???????



??????? ?????????: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ????????



??????? ?????????: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ????????



???????? ?????????: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?? ????????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 224450840



??????? ???????: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

??? ?????? ?????????

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.

??????? ???????: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

??????????????? ??? ????????

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

??????? ?????????: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

????? ?????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 24213038 - 14165 Berlin – Zehlendorf

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com