

Berlin – Zehlendorf

# Moderne Zweizimmerwohnung mit Süd-Loggia am Fischtalpark

CODICE OGGETTO: 24176050-2025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 54,2 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24176050-2025           |
| Superficie netta    | ca. 54,2 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 2                       |
| Camere da letto     | 1                       |
| Bagni               | 1                       |
| Anno di costruzione | 1972                    |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 295.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 28.03.2029           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 217.80 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                                |

CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**City-West**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

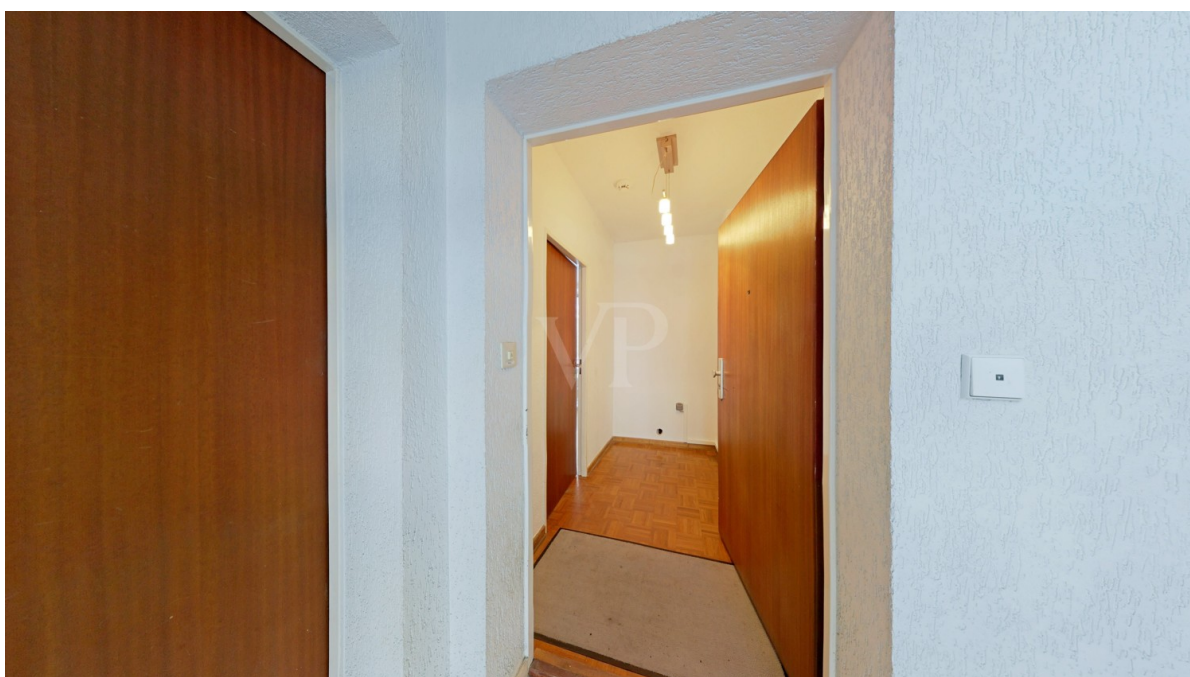
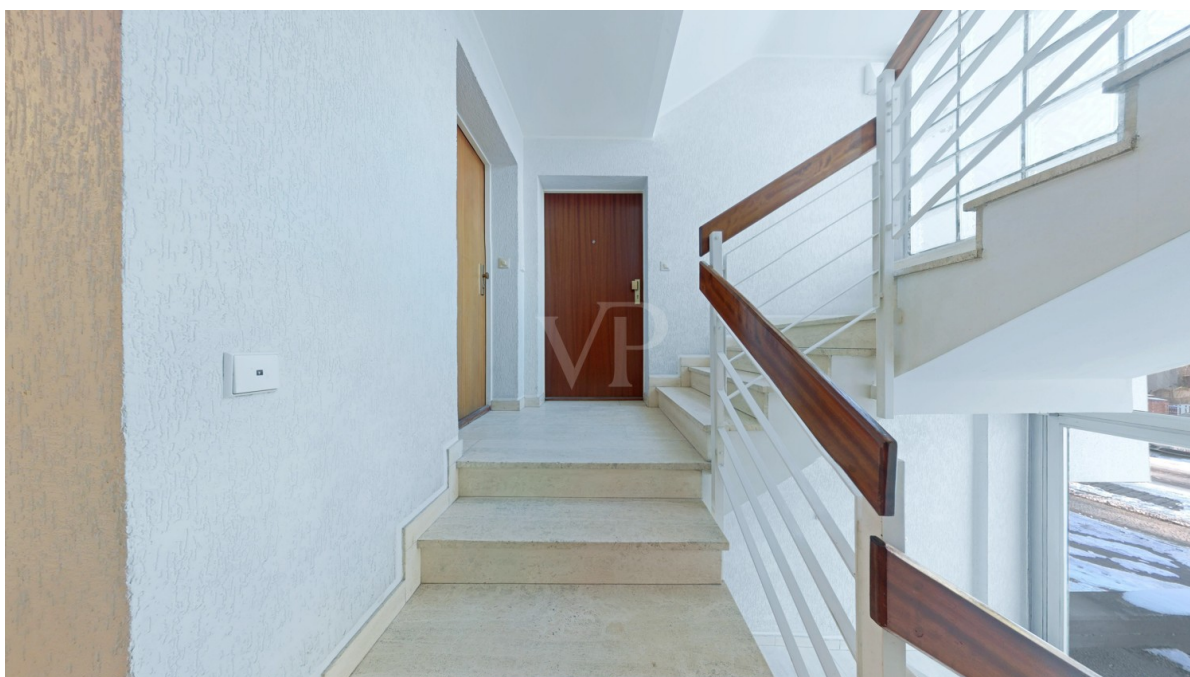
Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)



CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Una prima impressione

Diese einladende Etagenwohnung aus dem Baujahr 1972 bietet auf 54,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine ideale Kombination aus Funktionalität und Komfort. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Singles oder Paare, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und eine solide Ausstattung legen. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, welches genügend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Süd-Loggia, die Ihnen einen fantastischen Blick ins Grüne bietet und zum Entspannen einlädt. Ob für ein Frühstück im Freien oder das abendliche Glas Wein – hier können Sie den Außenbereich perfekt nutzen. Das Schlafzimmer ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Raum für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Es ist ein ruhiger Rückzugsort, der Ihnen die nötige Erholung garantiert. Angrenzend dazu befindet sich das Badezimmer, das mit einer modernen Glasdusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist. Die hellen Fliesen und die zeitlose Gestaltung sorgen dafür, dass Sie sich hier wohlfühlen werden. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Der Parkettfußboden in den Wohnräumen verleiht der Wohnung eine angenehme Atmosphäre und garantiert ein behagliches Wohngefühl. Ergänzend zur Wohnung steht Ihnen ein großer Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bietet. Zudem ist ein Fahrradabstellraum vorhanden, der eine sichere Unterbringung Ihrer Fahrräder ermöglicht. Die Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung, was den Alltag angenehm und praktisch gestaltet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und schaffen Sie sich ein neues Zuhause in dieser gepflegten Etagenwohnung mit viel Potenzial.

CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Parkettfußboden
- großzügige Süd-Loggia mit fantastischem Blick ins Grüne
- großer Kellerraum
- Fahrradabstellraum

**CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf**

## Tutto sulla posizione

Diese charmante Wohnung befindet sich im begehrten Ortsteil Zehlendorf. Geprägt wird dieser schöne familienfreundliche Stadtteil von herrschaftlichen Villen, klassischen Einfamilienhäusern und hochwertigen Eigentumswohnanlagen. Nahe gelegene Erholungsgebiete wie der Fischtalpark, der Schlachtensee, die Krumme Lanke und der Berliner Forst bieten Ihnen einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert. Hervorragende und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in Zehlendorf-Mitte. Auch gastronomisch wird eine Menge geboten. Über die Berliner Avus (A115) und die Clayallee haben Sie eine optimale Verkehrsanbindung an die City. Diverse Buslinien und der S-Bahnhof Zehlendorf (S1) sowie auch der U-Bahnhof Onkel Toms Hütte (U3) bieten Ihnen auch ohne Auto eine sehr gute Infrastruktur.

**CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 217.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODICE OGGETTO: 24176050-2025 - 14169 Berlin – Zehlendorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin

Tel.: +49 30 - 37 44 334 0

E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)