

Exposé

Wohnung in Berlin

Provisionsfrei: sanierte 2 Zimmer-Wohnung mit Gartennutzung in Zinnowwaldsiedlung mit Altbaudetails



Objekt-Nr. OM-444533

Wohnung

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:
Anna Donets
Telefon: 0172 3045360

Hartmannsweilerweg 3
14163 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,30 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	24,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	338 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine Architekturikone inspiriert von englischer Gartenstadt-Idylle.

Die Zinnowwaldsiedlung ist eine städtebaulich bedeutende Landmarke über Zehlendorf hinaus. Inspiriert von der englischen Gartenstadtbewegung wurde sie 1925-28 nach Plänen des Architekten Gustav Hochhaus errichtet. Das denkmalgeschützte Ensemble aus 65 Häusern weist charakteristische Elemente des architektonischen Expressionismus auf. Besonders markant: Die Fassade mit warmen Rot- und Gelbtönen, sowie die kontrastreichen weißen Sprossenfenster. Die Häuser sind eingebettet in viel Grün und einen alten Baumbestand. Ihre zurückgesetzte, aufgelockerte Anordnung umfasst das rund 26.250 Quadratmeter große Grundstück und erstreckt sich teils bis in die Grünflächen. Ein besonderer Blickfang sind die großzügigen Loggien der Wohnungen, die viel Privatsphäre inmitten üppiger Natur schenken.

Ausstattung

- + Wohnen im Baudenkmal "Waldsiedlung Zinnowweg"
- + Großzügige und gepflegte Gartenanlage
- + "Durchgestecktes" Wohnen sorgt für optimale Lichtverhältnisse (Ost/West)
- + Durchdachter Grundriss mit klarer Raumaufteilung und zentraler Diele
- + Balkon mit Ost-Ausrichtung und "Grünblick"
- + Großzügige Deckenhöhe von ca. 2,85m
- + Historischer Holzdielenboden in der gesamten Wohnung (außer Bad)
- + Terrazzoboden im Badezimmer
- + Originale Holzdoppelkistenfenster mit alten Griffoliven und Außenrollläden
- + Alte Türen mit originalen Beschlägen und Glaseinsätzen, sowie besonders schönen Türzargen
- + Großzügige Küche mit viel Platz und praktischer Speisekammer/Abstellkammer
- + Tageslichtbad mit Fenster
- + Gaszentralheizung
- + Eigenes Kellerabteil (Sondereigentum) mit ca. 21 qm für zusätzlichen Stauraum
- + Gegensprechanlage
- + Nur vier Wohnungen pro Aufgang
- + 105,34 / 10.000,00stel MEA

Durchgeführte Sanierungs- und Renovierungsarbeiten 2026:

- + Komplette Erneuerung aller Rohrleitungen und der gesamten Elektrik inkl. des Sicherungskastens
- + Installation neuer Schalter & Steckdosen
- + Aufarbeitung/Abschleifen & Versiegelung der originalen Dielen in der gesamten Wohnung
- + Aufarbeitung/Abschleifen und Lackieren aller Fenster und Türen
- + Neu verputzte und frisch gestrichene Wände in der gesamten Wohnung

+ Das Badezimmer ist im veredelten Rohbau, nach Ihrem Geschmack und Bedürfnissen zum selber gestalten

+ Gerne empfehlen wir Ihnen dazu unsere Handwerker, welche bereits die Sanierung durchgeführt haben

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

+ der Verkauf erfolgt ohne zusätzliche Käuferprovision

Lage

Wo die Stadt ihre dörfliche Seite zeigt:

Manchmal liegt das Gute gar nicht weit entfernt. Unter den beliebten Stadtteilen im Berliner Südwesten besticht Zehlendorf mit seinem besonderen Charakter. Hier vereint sich dörfliche Beschaulichkeit mit idyllischem Grün und gepflegtem Understatement. Zehlendorf steht für einen unaufgeregten Countrychic mit urbaner Note.

Die etablierte Umgebung zeichnet sich durch ihre hohe Wohnqualität und Werthaltigkeit aus. Etwa 50 Prozent des Alt- Bezirks umfassen Wald- und Wasserflächen. Havel, Kleiner und Großer Wannsee, Schlachtensee und Krumme Lanke sind beliebte Ziele der Naherholung. Der entspannte Lifestyle hat eine besondere Tradition. Ab 1945 verlieh die U.S. Army dem Bezirk ein amerikanisches Flair. Bis heute weht die Lässigkeit des „neuen Kontinents“ durch die Alleen und Pflastersteinwege. Mit der Freien Universität Berlin, dem Universitätsmedizin Campus des Benjamin-Franklin-Klinikums und vielen weiteren Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen hat Zehlendorf seinen Status als Akademie-Hub der Hauptstadt langfristig gefestigt. In der Nachbarschaft finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Bäcker, Wochenmarkt, Bioladen, Yoga Studio und Kulturangebote. Vom Kino Bali über das Brücke-Museum am Grunewald bis zu internationaler Gegenwartskunst im Haus am Waldsee. Sport- und Freizeitfreunde treffen Sie in den Traditionsvereinen, zum Beispiel beim Reiten oder Tennis. Auch die Bildung genießt in Zehlendorf einen ausgezeichneten Ruf. Eltern schätzen das breite Angebot an Kitas und Schulen. Besonders beliebt sind die John-F.-Kennedy-Schule und die Leo- Borchard- Musikschule. Mit den Linien des U-Bahnhofs Krumme Lanke und des S-Bahnhofs Zehlendorf sowie mehreren Buslinien genießen Sie eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Hausansicht



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Küche-Details



Küche/Esszimmer

Exposé - Galerie



unverb. Küche-Visualisierung



Küche/Esszimmer

Exposé - Galerie



Küchenkammer



Flur/Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Bad zum selber gestalten



unverb. Bad-Visualisierung

Exposé - Galerie



Bad mit Fenster



Zimmer Balkon-Details

Exposé - Galerie



Balkonzimmer



Balkonzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer-Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Details-Straße



Details-Bad

Exposé - Galerie



Flur-Details

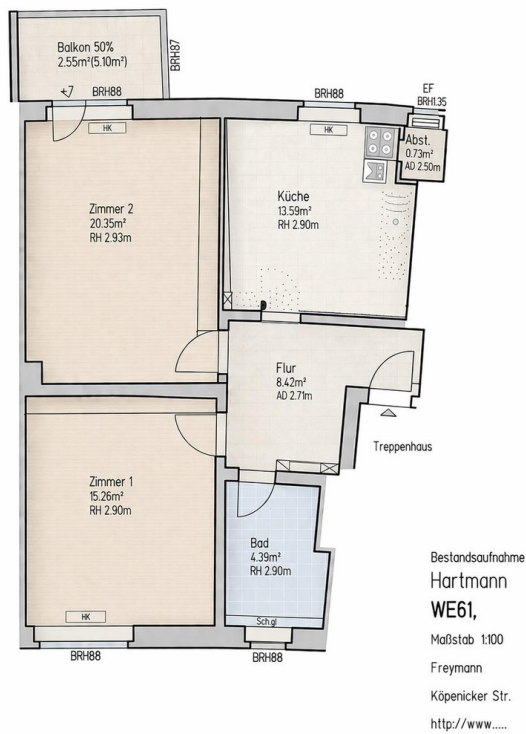


Treppenhaus

Exposé - Galerie

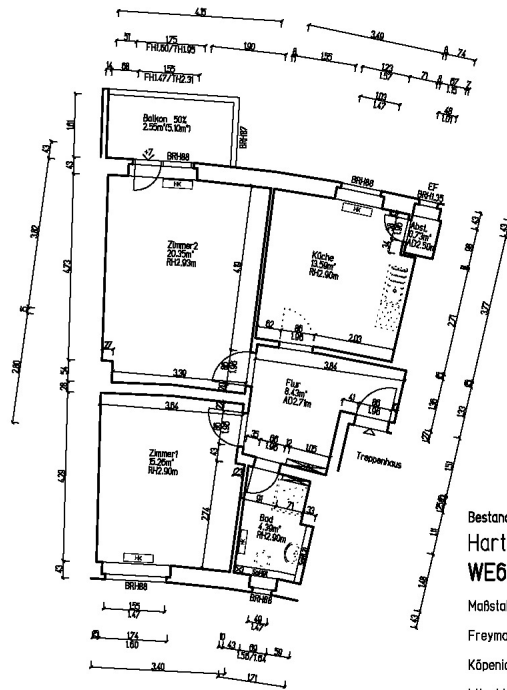


Details-Küchenkammer



Marketinggrundriss WE 61

Exposé - Grundrisse



Bestandsaufmaß
Hartmannsweilerweg 3, 14163 Berlin
WE61, 2.Obergeschoss links
Maßstab 1:100, Stand 18. März 2026
Frey mann CAD Service GmbH
Köpenicker Landstraße 268, 12437 Berlin
<http://www.vermesserberlin.de>

