

Exposé

Doppelhaushälfte in Berlin

Privatverkauf - Wohnen in Ihrer grünen Oase - ideal für Familien mit Kindern!



Objekt-Nr. **OM-470791**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.490.000 €**

14165 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	547,00 m ²	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	210,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	273,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf! Moderne, energie-effiziente und bezugsfertige DHH mit unverbautem Blick auf den Park und eigenem Zugang zum Spielplatz - Ideal für Familien mit Kindern!

Das großzügig geschnittene, energieeffiziente Haus mit 547 m² großem Grundstück und gepflegtem Garten vereint die Stille eines privilegierten Wohnumfelds mit dem Komfort moderner Ausstattung.

Die Immobilie bietet insgesamt ca. 273 m² Fläche auf drei Etagen, mit einem durchdachten und großzügigen Grundriss: sechs Zimmer in angenehmen Proportionen, darunter vier komfortable Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Drei vollständige Bäder, ein zusätzliches Gäste-WC, sowie eine hochwertige Einbauküche.

Die Raumgrößen, gepaart mit der Neubauqualität von 2014, sowie die für einen Neubau ungewöhnliche hohen Decken (2,50 m im KG, 2,89 m im EG, sogar 3,14 m im OG!) schaffen ein äußerst angenehmes Wohngefühl, das im Berliner Bestand Seinesgleichen sucht.

Das großzügige EG betreten Sie durch das offene, lichtdurchflutete Entree, welches mehr als ausreichend Platz für die Garderobe bietet. Die große, vollausgestattete Küche mit hochwertigen Einbaugeräten ist vom ersten Tag nutzbar, fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet zusätzlichen Raum für einen Küchen-Esstisch für die Familie, sowie Stauraum.

Das Herzstück des Hauses bildet der mit 43m² äußerst großzügige Wohn- und Essbereich mit seiner offenen Gestaltung und seinen fast 3 Metern Deckenhöhe. Die bodentiefe Fensterfront (5m breit) zum Garten sorgt für eine angenehme Belichtung und schafft aufgrund des Ausblicks in Ihre grüne Oase eine warme, einladende Wohnatmosphäre. Die davor gelegene 30m² große Terrasse lädt nicht nur im Sommer zum Verweilen und zum Grillen ein – ideal für Familienzeit im Freien! Ein Gäste-WC rundet das Angebot im Erdgeschoss ab.

Im OG erreichen sie über den lichtdurchfluteten Flur drei Schlafzimmer und zwei separate Badezimmer. Aufgrund der zum Teil bodentiefen Fenster und der außergewöhnlichen Deckenhöhe von 3,14m haben alle Zimmer im Obergeschoss ein offenes und lichtdurchflutetes Flair. Genau wie im Untergeschoss, sind auch auf dieser Etage alle Fenster mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Der großzügige Elternbereich verfügt sowohl über ein großes, lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit einem hervorragenden Ausblick in die grüne Natur ihres Gartens, als auch über ein insuite Badezimmer. Dieses ist ausgestattet mit einer großzügigen walk-in Dusche, WC, Doppelwaschtisch und zusätzlich mit einer Badewanne – gerade für Familien mit kleinen Kindern ein Muss!

Die beiden Kinderzimmer befinden sich angrenzend an das Elternzimmer. Für den täglichen Komfort der Familie verfügen die Kinder aber über ihr eigenes Badezimmer im Flur, welches mit WC, Waschtisch und einer walk-in Dusche ausgestattet ist.

Das vollständig ausgebaute KG bietet mit seinen vielfältig nutzbaren Zimmern einen zusätzlichen Mehrwert, der die Funktionalität des Hauses erheblich steigert! Wie auch in den darüber liegenden Etagen, besitzen alle Räume eine unabhängige, einzeln regulierbare Fußbodenheizung, sowie eigene Fenster / Lichtschacht und haben eine lichte Deckenhöhe von 2,50 Meter.

Im KG befindet sich ein großzügig bemessenes, tagesbelichtetes Zimmer. Dieses multifunktionale Zimmer kann als auch als Kinder-Spielzimmer, Hobby-Raum oder sogar Fitness-Raum genutzt werden.

Das Untergeschoss vervollständigen ein HWR-Raum, ein Bad und zwei zusätzlich Räume, die mit ihren ca. 11 m² und 15m² Flächengrößen als Lager, Vorratskeller, Stauraum, Werkraum oder sogar Büro eingerichtet und genutzt werden können.

Energieeffizienz-Klasse A - Verbrauchs-Ausweis- der Verbrauch von ca. 41 kWh/m²a (Verbrauch 2023-25, 4-Pers.) verspricht spürbar niedrigere Nebenkosten.

Ausstattung

Die Energieeffizienzklasse A ist kein marginales Detail!

Auf einem Markt, auf dem der energetische Zustand einer Immobilie zunehmend Einfluss auf Preis und Finanzierbarkeit hat, ist dieses Haus klar im Vorteil. Trotz der hohen, lichten Raumdeckenhöhen bedeutet der äußerst niedrige, aktuelle Jahresenergieverbrauch von ca. 41 kWh/m² (basierend auf reellen Verbrauch der Jahre 2023-2025 eines 4-Personen Haushalts) spürbar niedrigere Nebenkosten im Vergleich zum Berliner Durchschnitt. Die Erdgas-Heizung wird durch eine Solarthermieanlage für die Warmwasserbereitung unterstützt und trägt zur energetischen Optimierung der Immobilie bei. Eine ergänzende Photovoltaikanlage zur zusätzlichen Energieeffizienz kann zukünftig problemlos auf dem Flachdach mit Süd-West-Ausrichtung hinzugefügt werden.

Eine solide Bausubstanz, Haustechnik in einwandfreiem Zustand, ohne Sanierungsstau oder energetischen Sanierungsbedarf und das auch noch in renoviertem Zustand – eine sofort bezugsfertige Immobilie mit stabilem Vermögenswert, die keine weiteren Investitionen benötigt!

Die wichtigsten Fakten nochmal für Sie im Überblick:

Lage & Umgebung

- * Exklusive Zehlendorfer Wohnlage – ruhige und gewachsene Nachbarschaft
- * Grundstück eingebettet zwischen verkehrsruhiger Allee und einem Park
- * Hintere Garten grenzt direkt an Park mit Abenteuerspielplatz
- * 547m² Grundstück – eingezäunt, mit gepflegtem Garten
- * Perfekte Infrastruktur: Kurze, fußläufige Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV
- * Schnelle Anbindung an die Berliner City und das Umland

Objekt

- * Attraktive und energieeffiziente DHH
- * Ideal für Familien mit Kindern
- * Baujahr 2014
- * Voll unterkellert - Weiße Wanne
- * Massivbauweise – gepflegter und modernisierter Zustand
- * Stabiler Vermögenswert, der keine weiteren Investitionen benötigt
- * Renovierter Zustand – bezugsfertige, neuwertige Immobilie
- * Übergabe ab Okt'26 möglich

Raumaufteilung & Ausstattung

- * Ca. 210 m² Wohnfläche zzgl. ca. 63 m² Nutzfläche
- * Voll unterkellert mit zusätzlichen, sehr flexibel nutzbaren Räumen
- * 6 Zimmer
- * 3 moderne Badezimmer & 1 Gäste-WC
- * Großzügiger Wohn- und Essbereich

- * Großzügige Küche mit hochwertigen Einbaugeräten & Essbereich
- * Deckenhöhen: OG 3,14 / EG 2,89 / UG 2,50
- * Fußbodenheizung, Räume einzeln regelbar
- * Elektrische Rollläden in OG und EG

Energie & Technik

- * Heizung: Gas mit Solarthermie
- * Energie-Verbrauchsausweis: A (41kwh/a/m²) (reeller Verbrauch 2023-2025)
- * Solide Bausubstanz, Haustechnik in einwandfreiem Zustand
- * Kein Sanierungsstau oder energetischer Sanierungsbedarf

Außenbereich

- * Gepflegter Garten mit altem Baumbestand
- * 30m² Terrasse
- * Stellplatz auf dem Grundstück
- * Gartenhaus / Gerätehaus vorhanden

Fußboden: Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- * Das Haus ist in einem Top-Zustand und ab Okt'26 verfügbar.
- * Zum Schutz der Privatsphäre des aktuellen Mieters (bis 09/26) werden die Zimmer der DHH nicht mit aktuellen Fotos dargestellt.
- * Die Fotos der möblierten Zimmer basieren auf realen Fotos der leeren, unmöblierten Zimmer, sind aber mit K.I. generierte Darstellungen und stellen lediglich richtungsweisende Visualisierungen von möglichen Einrichtungsmöglichkeiten dar.
- * Die Räumlichkeiten können bei ernsthaftem Kaufinteresse selbstverständlich im Rahmen einer Besichtigung vorgestellt werden.
- *Anfragen richten Sie bitte zunächst ausschließlich schriftlich per E-Mail an den Verkäufer.

Lage

Im grünen und ruhigen Herzen des exklusiven Berliner Bezirks Zehlendorf, präsentiert sich diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2014 als seltene Gelegenheit auf dem Berliner Immobilienmarkt.

Makrolage - Der Charakter des grünen Bezirkes Zehlendorf ist geprägt durch viele Parkanlagen und wunderschöne Villen, sowie durch gepflegte Wohn- und Einfamilienhäuser. Die unmittelbare Nähe zu dem Naherholungsgebiet Grunewald, zu den verschiedenen Parkanlagen, dem Teltower Kanal und dem Schlachtensee und Krumme Lanke machen den Reiz dieser Lage aus: hervorragende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten! Hier lebt, wer das Leben in der Natur liebt und doch nahe an der Stadt sein möchte.

In idealer Weise lässt sich hier ein hoher Freizeitwert mit alltäglichem Leben verbinden, naturnahes Wohnen mit exzellenter Infrastruktur, was Zehlendorf zu einer der begehrtesten Wohnadressen Berlins und in ganz Deutschland macht.

Mikrolage - Das Grundstück liegt in einem exklusiven Wohnumfeld mit gewachsener Nachbarschaft, ohne Durchgangsverkehr. Ein besonderes Plus und highlight für Familien: die sofort bezugsfertige Doppelhaushälfte ist ideal eingebettet zwischen einer sehr verkehrsrhigen, grünen Allee und einer großzügigen Parkanlage mit Spielplatz.

Das Highlight und herausragende Merkmal dieses Anwesens ist zweifelsfrei der unverbaute Blick und direkte Anschluss an einen angrenzenden grünen Park mit altem Baumbestand und einem Abenteuerspielplatz, der Kinderherzen höherschlagen lässt - quasi als Verlängerung des Gartens! Ein Paradies für Kinder: Klettergeräte, Kletterwand, Seilrutsche, Schaukeln, Sandkästen, Fußball, Basketball, Beach-Volleyball, Spielhaus, Karussell, Tischtennis, Wippen, Rutschen, etc. Die Jüngsten genießen einen sicheren, belebten Freiraum direkt vor der Haustür: kein Verkehr, kein Lärm, nur die Ruhe, die ein gewachsenes Wohngebiet bieten kann. Ein unschätzbare Vorteil für Familien! Eine Seltenheit in Berlin, was diese Immobilie in einen grünen Rückzugsort mit viel Platz für Kinder und hoher Privatsphäre verwandelt, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt und mit sehr guten Anbindungen an Schulen, Geschäften und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Einen kurzen Fußweg entfernt liegt der traumhaft, naturbelassene Heinrich-Laehr-Park: ein Waldpark, der im Zehlendorfer Süden zum Spazieren, Spielen und Joggen einlädt und noch kürzlich zu den Erholungs-Highlights von Berlin gekürt wurde.

Während der gepflegte, hintere Garten ausreichend Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen bietet, ist die in den Garten integrierte Terrasse ideal für das Familienfrühstück oder entspannte Abende in vollständiger Privatsphäre.

Ein PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück und ein großzügiges Gartenhaus runden die Außenanlage ab.

Zusammenfassend: eine grüne Oase mit familiärer Atmosphäre und außergewöhnlicher Lebensqualität. Ideal für Familien mit Kindern!

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist äußerst bequem und praktisch! Das pittoreske Zentrum Zehlendorfs ist nur 2 km (4 Haltestellen) entfernt. Die 300 Meter entfernte Bushaltestelle verbindet Sie per Express-Bus ohne Umsteigen mit der City West / Ku'damm. Berlin Mitte (Potsdamer Platz / Friedrichstraße) erreichen Sie bequem per direkter S-Bahn vom S-Bahnhof Zehlendorf. Innerhalb weniger Fahrminuten erreichen Sie die Autobahn und den Berliner Ring.

Kindertagesstätten und Schulen, inklusive mehrere internationalen Schulen (JFK, BIS), liegen in sehr gut erreichbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Feinkostläden, Apotheken, Cafés und Restaurants sind zum Teil sogar fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	41,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Haus vom Garten (2)

Exposé - Galerie



Haus - Frontansicht



Garten & Park von Terrasse (1)

Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer



Garten & Terrasse (leer)

Exposé - Galerie

Ein Paradies für Kinder: der angrenzende Park "Elfiewiese"
mit seinen vielfältigen Spiel-Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche:

- Klettergeräte
- Kletterwand
- Seilrutsche
- Schaukeln
- Sandkästen
- Fußball
- Basketball
- Beach-Volleyball
- Spielhaus
- Karussell
- Tischtennis
- Wippen
- Rutschen
- etc.



Angrenz. Park & Spielplatz (1)



Angrenz. Park & Spielplatz (2)

Exposé - Galerie

Impressionen des Heinrich-Laehr-Parks (500 m entfernt):



H.-Laehr-Park (500m)



OG - Eltern - leer



OG - Eltern (Visual. mit KI)

Exposé - Galerie



OG - Bad EZ (Visual. mit KI)



OG - Kinderzimmer 1 - leer



OG - KZ 1 (Visual. mit KI)

Exposé - Galerie



OG - Kinderzimmer 2 - leer



OG - KZ 2 (Visual. mit KI)

Exposé - Galerie



OG - Badezimmer Kinder



OG - Flur (Visual. mit KI)

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer - leer



EG - WZ (Visual. mit KI)

Exposé - Galerie



EG - Küche (Visual. mit KI)



EG - Kü Essen (Visual. mit KI)

Exposé - Galerie



EG - Gäste-WC



EG - Diele (Visual. mit KI)

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1 (Visual. mit KI)

Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Visual. mit KI)



Zimmer 3 (Visual. mit KI)

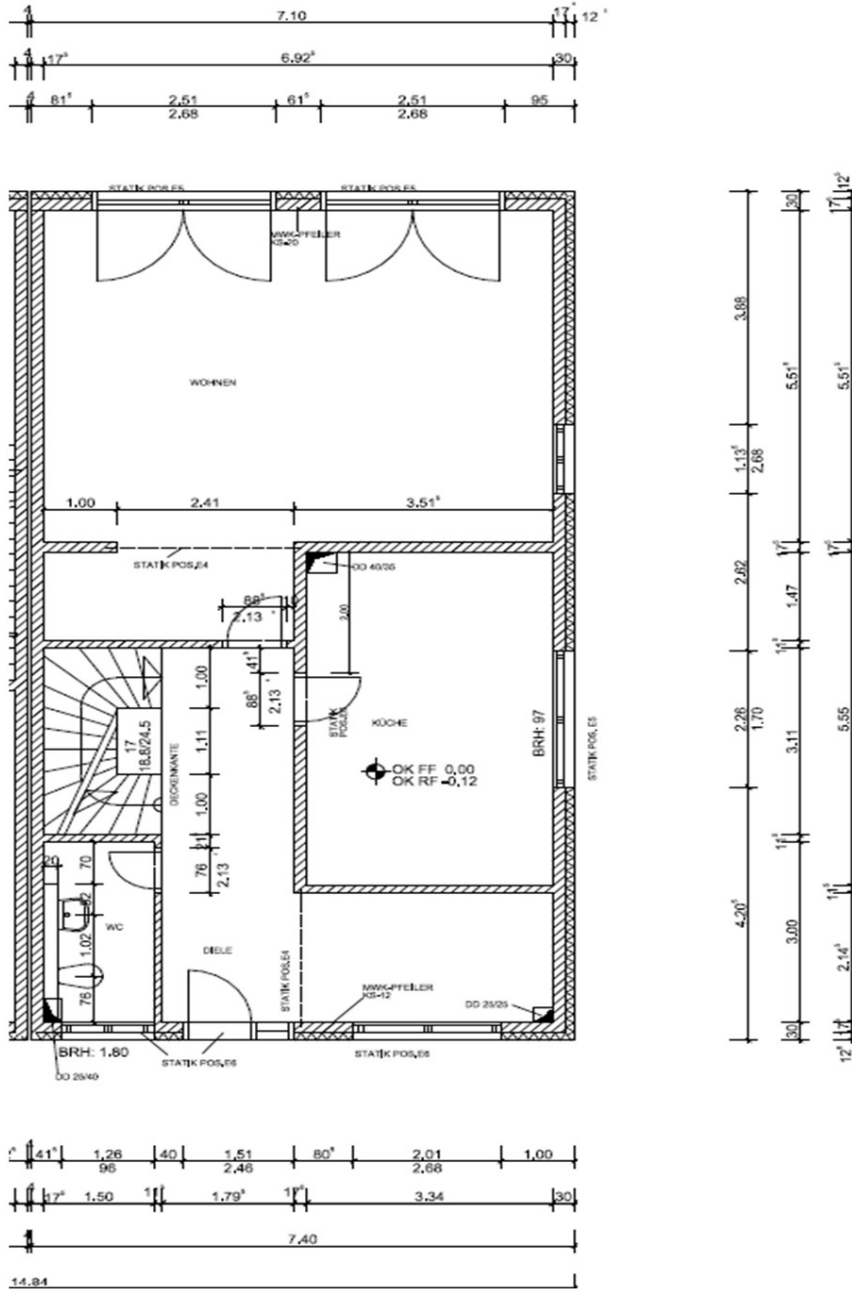
Exposé - Galerie



Bad

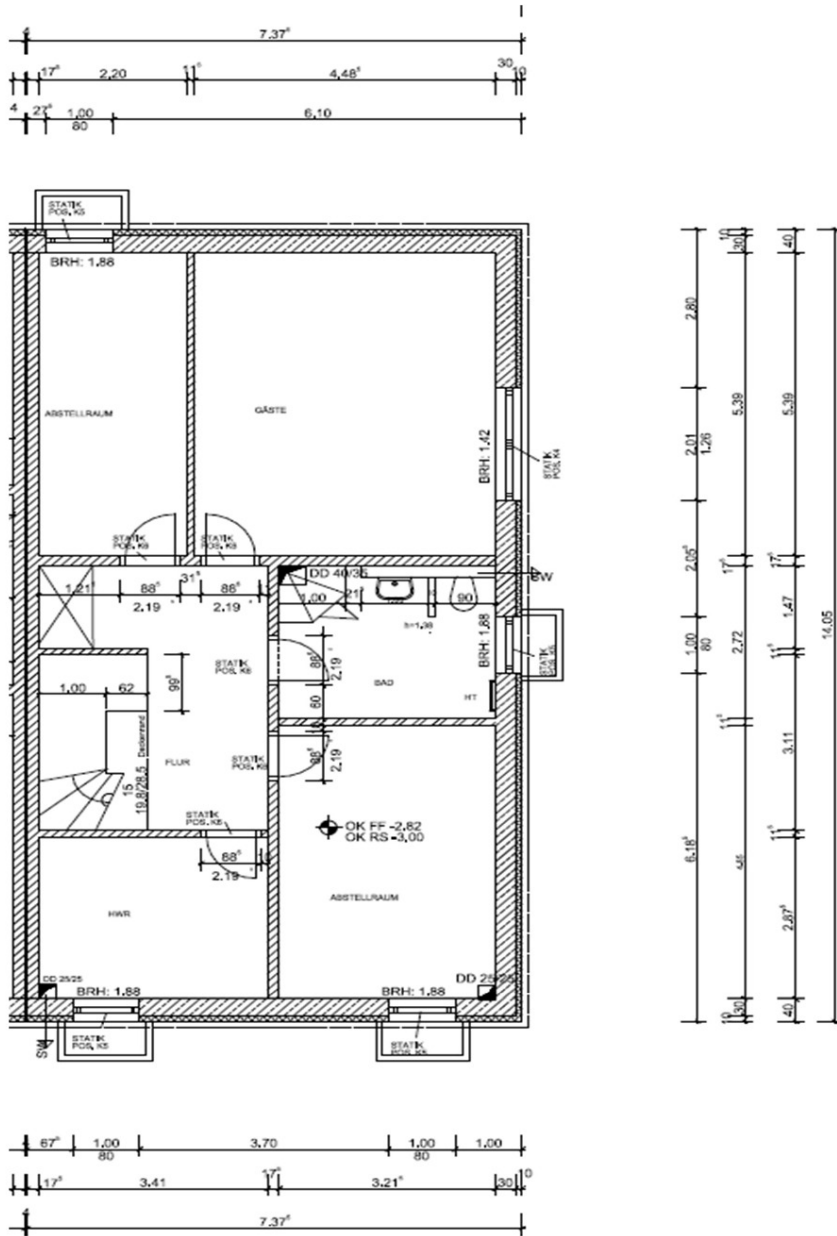
Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS



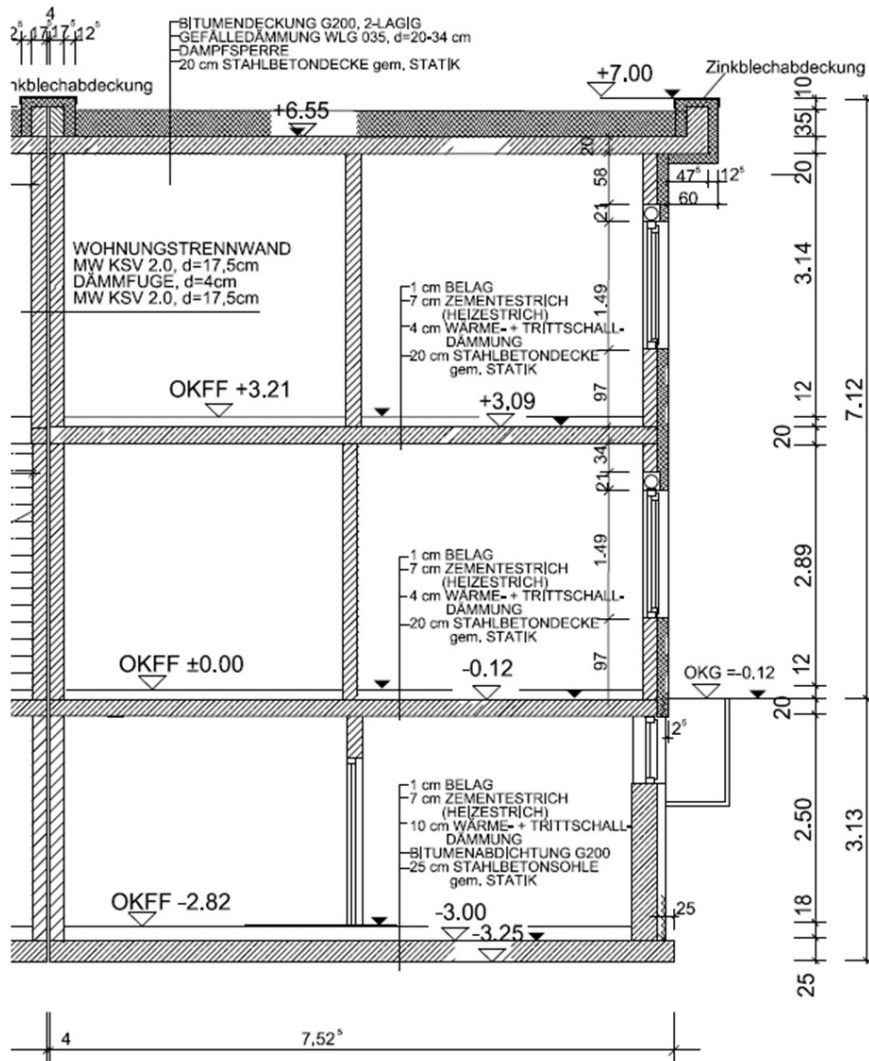
Exposé - Grundrisse

UNTERGESCHOSS



Exposé - Grundrisse

QUERSCHNITT



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Mai'26

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

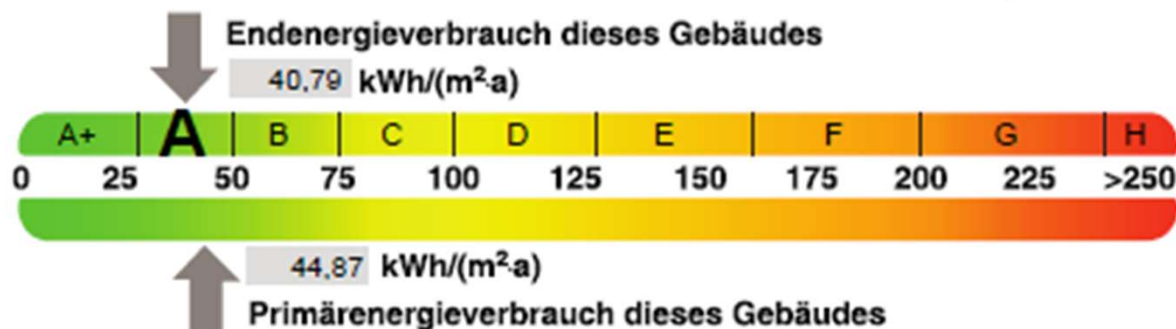
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BE-2026-006418601

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 9,79 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



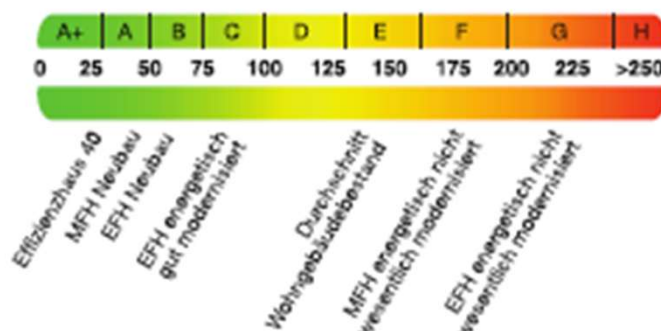
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 40,79 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas	1,1	12523	4293	8230	1,21
01.01.2024	31.12.2024	Erdgas	1,1	12283	4293	7990	1,29
01.01.2025	31.12.2025	Erdgas	1,1	13706	4293	9413	1,13

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modernhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus