

Berlin – Dahlem

# 1800qm Grundstück in bester Lage direkt am Wald

CODE DU BIEN: 25178006



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

PRIX D'ACHAT: 3.800.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 340 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.853 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25178006	Prix d'achat	3.800.000 EUR
Surface habitable	ca. 340 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	2	Modernisation / Rénovation	1978
Année de construction	1958	Technique de construction	massif
Place de stationnement	2 x Garage	Aménagement	Terrasse, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

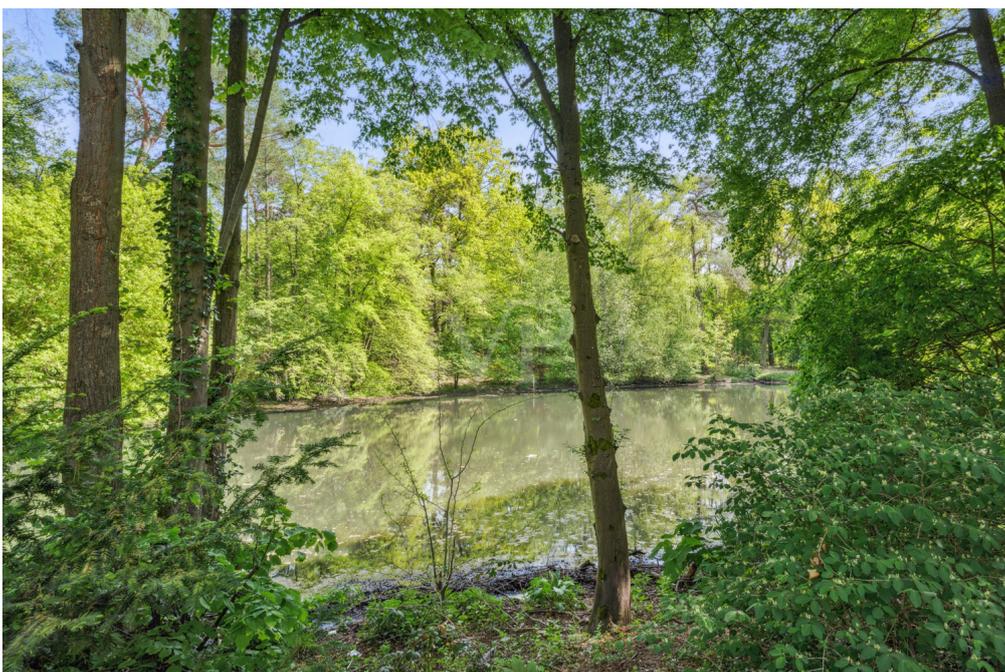
CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	367.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.02.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Une première impression

Mehr Grunewald geht nicht: Dieses großzügige Architektenhaus aus dem Jahr 1958 bietet mit 340m<sup>2</sup> Wohnfläche und dem parkähnlichen Grundstück einen außergewöhnlichen Platz zum Leben und befindet sich in einer der begehrtesten Lagen im Grunewald, dem größten Landschaftsschutzgebiet Berlins. Die Lage besticht durch ihre absolute Diskretion direkt am Wald und an einem kleinen See. Menschen, die das individuelle, diskrete und großzügige Leben im Grünen schätzen, werden diese Immobilie besonders ansprechend finden. Das Haus beeindruckt durch seine lichtdurchflutete und großzügige Bauweise, die ein hervorragendes Entwicklungspotenzial bietet. Der offene Wohn-Essbereich mit Kamin ist geräumig gestaltet und ermöglicht einen weiten Blick auf die grüne Umgebung. Nahezu alle Räume des Hauses führen auf die große Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Im Keller befinden sich neben dem Hauswirtschaftsbereich und drei Hobbyräumen auch ein großer Raum mit bodentiefen Fenstern, Sauna und Pool. Beides ist sicherlich ein wenig in die Jahre gekommen, doch mit etwas Liebe lässt sich hieraus ein wunderbarer Wellness-Bereich mit Zugang zum Garten schaffen. Die Lage im Grunewald gilt als eine der besten in der Umgebung, da sie eine perfekte Balance zwischen naturnahem und städtischem Leben bietet. Die Nähe zum Wald und zum See eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, während die Anbindung an die Stadt eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen gewährleistet. Familien werden die ruhige und sichere Umgebung ebenso schätzen, die ideale Bedingungen für das Aufwachsen von Kindern bietet. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Familien oder Personen, die Wert auf ein individuelles und großzügiges Wohnkonzept legen und dabei die Vorteile der grünen Umgebung nutzen möchten. Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, allerdings sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich, um die Immobilie auf den heutigen Stand der Technik zu bringen. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Termin für eine persönliche Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Parkett
- Solnhofener Platten
- Sauna
- Innenliegendes Schwimmbad
- Innen- und Außenkamin
- Große Sonnenterrasse
- Garage
- Parkähnliches Grundstück

CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Tout sur l'emplacement

Grüne Alleen, beeindruckende Villen und charmante Landhäuser prägen das Stadtbild dieser exklusiven Wohngegend im Nordosten von Zehlendorf. Nur wenige Autominuten vom Kurfürstendamm entfernt und unmittelbar am Grunewald gelegen, zählt dieser Teil von Dahlem zu den gefragtesten Wohnlagen der Hauptstadt. Die Umgebung ist geprägt von einem ruhigen, gehobenen Wohnambiente. In fußläufiger Nähe befinden sich der weitläufige Thielpark, die Freie Universität Berlin und mehrere renommierte wissenschaftliche Einrichtungen. Auch kulturell hat Dahlem einiges zu bieten: Das Brücke-Museum mit dem Kunsthaus Dahlem, das Museum Europäischer Kulturen, das Alliierten Museum sowie die Domäne Dahlem sorgen für ein vielseitiges Angebot. Neben den grünen Oasen und der architektonischen Vielfalt überzeugt die Lage auch durch ihre hervorragende Anbindung: Die U-Bahnlinie U3 (Station Dahlem-Dorf) ist schnell erreichbar, ebenso diverse Buslinien entlang der Königin-Luise-Straße, Clayallee und Pacelliallee. Die Stadtautobahnen A100 (Auffahrt Hohenzollerndamm) und A115 (über Hüttenweg) ermöglichen eine zügige Anbindung an die Innenstadt sowie zum Flughafen BER – beides in etwa 30 Minuten erreichbar. Das gepflegte Umfeld, die zentrale und dennoch ruhige Lage sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen diesen Standort zu einer der begehrtesten Wohnadressen Berlins.

CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 367.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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