

Berlin – Dahlem

# 1800qm Grundstück in bester Lage direkt am Wald

Objektnummer: 25178006



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

KAUFPREIS: 3.800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 340 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.853 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25178006   |
| Wohnfläche   | ca. 340 m² |
| Zimmer       | 5          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1958       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 3.800.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1978                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche     |

Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 367.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1958           |

Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 367.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee

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)