

Berlin – Dahlem

# 1800qm Grundstück in bester Lage direkt am Wald

**CODICE OGGETTO: 25178006**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 3.800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 340 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.853 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem**

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

CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25178006	Prezzo d'acquisto	3.800.000 EUR
Superficie netta	ca. 340 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	2	Modernizzazione / Riqualficazione	1978
Anno di costruzione	1958	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

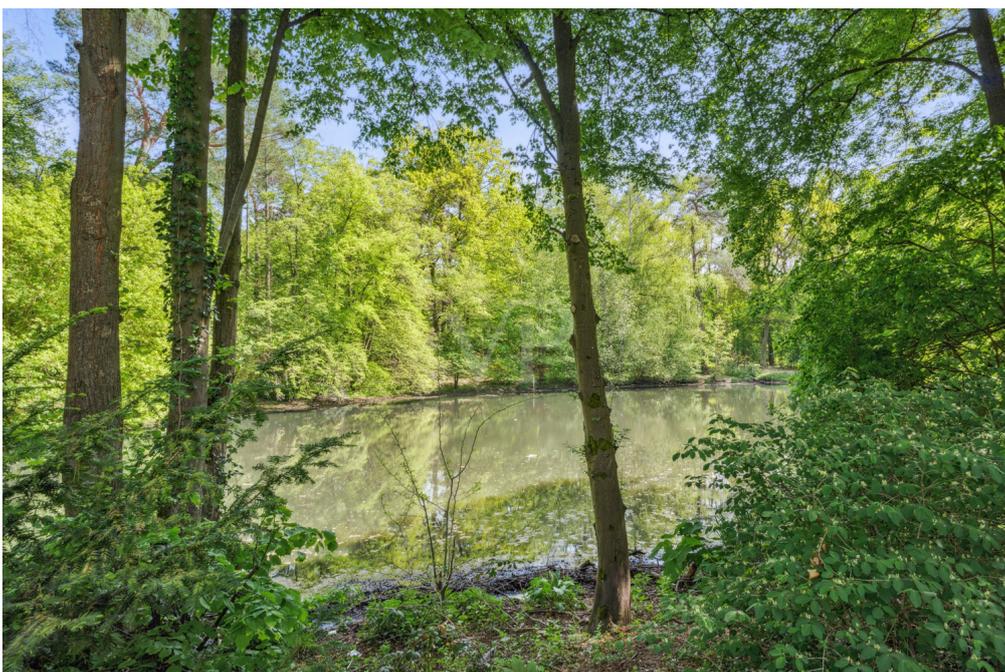
CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	367.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.02.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

## Partner di contatto

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2 Berlino - 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)