

Berlin – Dahlem

# Eleganz und Komfort im bester Lage von Dahlem

CODE DU BIEN: 24178014S



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

PRIX D'ACHAT: 6.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 320 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.021 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24178014S - 14195 Berlin – Dahlem

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

CODE DU BIEN: 24178014S - 14195 Berlin – Dahlem

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24178014S	Prix d'achat	6.500.000 EUR
Surface habitable	ca. 320 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Année de construction	1935	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24178014S - 14195 Berlin – Dahlem

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	134.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24178014S - 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: 24178014S - 14195 Berlin – Dahlem

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24178014S - 14195 Berlin – Dahlem**

## Une première impression

Diese elegante Villa in Berlin Dahlem besticht durch ihre exklusive Ausstattung und ihre erstklassige Lage. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 320 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 1.021 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für anspruchsvolles Wohnen. Das ursprünglich 1935 erbaute und 2016 umfangreich sanierte Haus verfügt über 8 großzügige Zimmer und zwei moderne Bäder. Der attraktiv angelegte und eingewachsene Garten mit Pool und großzügigen Terrassen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und vor allem Privatsphäre. Die Lage in Berlin Dahlem zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt aus. Die Villa bietet alle Voraussetzungen für modernes und komfortables Wohnen in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins. Perfekt für alle, die ein hochwertiges Zuhause in exklusiver Lage suchen. Für weitere Informationen freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODE DU BIEN: 24178014S - 14195 Berlin – Dahlem**

## Tout sur l'emplacement

Die attraktive Villa befindet sich in dem beliebten Bezirk Berlin-Dahlem in direkter Nähe zum Park. In all den Jahrzehnten siedelten sich hier viele berühmte Bewohner an. Hierzu zählten Maler, Dichter, Schriftsteller, Schauspieler, Komponisten, Großindustrielle und auch Generäle. Der nah gelegene Grunewald selbst ist eine Oase für Spaziergänger, Radfahrer und auch Hunde zugleich. Wunderbar kann man sich auch an den kleinen Grunewaldseen erholen und vergisst fast, dass man sich in der Hauptstadtmetropole Berlin befindet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am beliebten Roseneck zu erreichen. Weitere nahegelegene Möglichkeiten bieten sich in der Breiten Straße und Berkaer Straße in Schmargendorf. Auch gastronomisch wird im Umfeld viel geboten. Die Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Flughafen und der Autobahn sind als absolut optimal zu bezeichnen.

CODE DU BIEN: 24178014S - 14195 Berlin – Dahlem

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 134.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24178014S - 14195 Berlin – Dahlem

## Contact

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

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)