

Berlin / Dahlem – Dahlem

# Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und eigenem Stellplatz

CODE DU BIEN: 25178002



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

PRIX DE LOYER: 1.850 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – 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: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25178002
Surface habitable	ca. 89 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	3
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix de loyer	1.850 EUR
Coûts supplémentaires	385 EUR
Type	Etage
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	148.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.04.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La propriété





CODE DU BIEN: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La propriété



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

**2025**

CODE DU BIEN: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – 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: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## Une première impression

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2024 renoviert und bietet zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch eine moderne, offene Küche ergänzt wird. Die Küche ist in Teilen aus echtem Eichenholz gefertigt, was dem Raum einen hochwertigen und natürlichen Charakter verleiht. Sie ist nahtlos in den Eingangsbereich integriert und schafft so eine angenehme Atmosphäre bereits beim Betreten der Wohnung. Der gut durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche. Der Wohnbereich ist hell und freundlich gestaltet, sodass hier ein großzügiger Raum zum Entspannen und Verweilen entsteht. Von hier aus gelangt man auch auf den Balkon, der Ihnen eine zusätzliche Freifläche bietet und sich ideal für entspannte Momente im Freien eignet. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Betten und Schränke und sind ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer nutzbar. Auch eine alternative Nutzung als Arbeits- oder Gästezimmer ist denkbar. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie moderne Sanitäreinrichtungen. Das Gebäude aus dem Jahr 1972 präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und zeugt von einem soliden baulichen Standard der damaligen Zeit. Die Wohnung selbst befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und bietet dennoch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die umliegenden Einkaufsmöglichkeiten. In der näheren Umgebung finden Sie diverse Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten. Für angenehme innerhäusliche Temperaturen sorgt die Zentralheizung, welche in den kalten Monaten wohltuende Wärme bietet. Die Fenster sind isolierverglast und tragen zu einem hervorragenden Schallschutz bei. Zu der Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, der zusätzlichen Stauraum bereitstellt. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein eigener PKW-Außenstellplatz. Diese Immobilie stellt eine hervorragende Gelegenheit für Paare oder eine kleine Familie dar, die zentral und dennoch ruhig wohnen möchten. Wenn Sie auf der Suche nach einer gut geschnittenen Wohnung sind, die Ihnen viele Nutzungsmöglichkeiten in einer angenehmen Umgebung bietet, sollten Sie eine Besichtigung in Erwägung ziehen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

CODE DU BIEN: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## Détails des commodités

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Waschmaschine und Trockner
- Einbauschränke
- Kellerabteil
- Außenparkplatz

CODE DU BIEN: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## Tout sur l'emplacement

Die breiten Alleen, die herrschaftlichen Villen und die schmucken Landhäuser, nur zehn Autominuten vom Kurfürstendamm entfernt und unmittelbar am Grunewald gelegen, machen den Ortsteil im Nordosten Zehlendorfs zur unangefochtenen Top-Lage. Zu den bevorzugten Adressen innerhalb Dahlems zählt die Gegend rund um den Thielpark. Sehr begehrt sind auch die Wohnlagen auf der anderen Seite der Königin-Luise-Straße. Neben zahlreichen Prominenten aus Politik, Wirtschaft und Kultur haben in Dahlem viele Botschafter ihre eindrucksvollen Residenzen, vornehmlich an der Podbielskiallee. Im Bereich rund um den Hüttenweg entstanden aus den ehemaligen schlichten Wohnblocks der US-Alliierten das Parkviertel Dahlem. Durch die unmittelbare Nähe zur Freien Universität Berlin (FU) wohnen in Dahlem auch viele Wissenschaftler. Neben den Naturschönheiten Dahlems – 188 Hektar des Grunewalds und sogar das Jagdschloss Grunewald gehören zu Dahlem- gibt es hochrangige Sehenswürdigkeiten. So findet man hier das Ethnologische Museum (Lansstraße), das Brücke-Museum (Bussardsteig), das Alliiertenmuseum (Clayallee) und die Königliche Gartenlehranstalt des preußischen Landschaftsgestalters Peter-Joseph-Lenné (Altensteinstraße). Im Herzen Dahlems befindet sich die Domäne Dahlem. Nächstgelegener Anschluss an die Berliner Stadtautobahn A 100 (zum Flughafen BBI) ist die Auffahrt Schildhornstraße. Die A 115 (AVUS) ist am schnellsten über den Anschluss Hüttenweg befahrbar. Über Clayallee und Hohenzollerndamm ist die City West in 15 bis 30 Autominuten erreichbar. Dahlem ist per U- und S-Bahn mit der Innenstadt verbunden (U 3, S 1). Der nächstgelegene U-Bahnanschluss (U3) ist Dahlem-Dorf. Entlang der Hauptstraßen Clayallee, Thielallee / Pacelliallee, Königin-Luise-Straße, Berliner Straße / Unter den Eichen bestehen Busverbindungen. Die Flughäfen Berlin-Schönefeld (künftig: BBI Berlin-Brandenburg International) und Berlin-Tegel sind jeweils in ca. ½ Stunde zu erreichen.



CODE DU BIEN: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 148.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## Contact

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

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)