

Berlin – Schmargendorf

# Traumhafte Villa in bester Lage am Grunewald

????????? ??????????: 24176027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

???? ??????: 4.250.000 EUR • ??????????: ca. 335 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 995 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24176027 - 14195 Berlin – Schmargendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24176027 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24176027	????? ???????	4.250.000 EUR
????????????	ca. 335 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????????	8	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4		
??????????	4		
?????? ?????????????	1 x ???????	???????????????????? ??????	ca. 115 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ????????????, ????????, ???????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24176027 - 14195 Berlin – Schmargendorf

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????	141.20 kWh/m²a
?????????????	14.06.2034	?????????????	
?????????????????		?????????????	E
???????????		?????????????	
????? ????????????	?????	???????????	
		????? ??????????????	1928
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 24176027 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24176027 - 14195 Berlin – Schmargendorf

??? ?????? ???????????

Wer schon immer direkt am Grunewald residieren wollte, kann mit dieser großzügigen und repräsentativen Villa, welche sicherlich eine absolute Rarität auf dem Immobilienmarkt darstellt, seinen Traum vom Eigenheim in exklusiver Lage verwirklichen. Dabei genießt man absolute Ruhe und verweilt in den Sommermonaten überwiegend im südlich ausgerichteten Garten samt sehenswerten Teich mit wertvollem Fischbestand sowie auf der ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohlfühlterrasse mit Travertin verlegt und einer elektrischen Markise bestückt. Über einen eleganten gepflasterten Weg betreten Sie seitlich das Haus. Von der Diele aus befindet sich rechts ein Gästezimmer samt Tageslichtbad. Ein Gäste-WC liegt gleich nebenan. Auf der anderen Seite zum Garten hin findet man die Wohnräume vor, die unterschiedlich genutzt werden können. Das erste Zimmer links von der Diele eignet sich dabei ideal als Arbeitszimmer. Von hier aus folgen zwei weitere Räume, die mit einer Schiebetür verbunden jedoch auch separat zu begehen sind. Das mittlere Kaminzimmer gewährt hierbei wie auch vom Arbeitszimmer den Zugang zum Gartenbereich. Die ca. 41 m<sup>2</sup> große Küche bietet neben einem Wandkamin auch ausreichend Platz für eine Essecke. Im anliegenden Zimmer können sowohl die Familie als auch die Gäste zusätzlich am großen Esstisch speisen. Ein gemütliches Wohnzimmer ausgestattet mit einer Wandheizung und Akkustikputz für die Dolby Surround Anlage komplettiert die EG-Ebene. Eine Fußbodenheizung sorgt im gesamten EG für wohlige Wärme. Für die heißen Sommertage sorgt der technisch top ausgestattete Swimming Pool für eine angenehme Abkühlung. Auch auf der Poolterrasse wird mit den widerstandsfähigen Massaranduba Terrassendielen auf Nachhaltigkeit gesetzt. Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafräume, zwei mit einer Ankleide, eines mit einem Masterbad en Suite eingerichtet. In der Ostloggia des Elternschlafzimmers genießt man die frühe Morgensonne. Ein weiteres zentral liegendes Bad rundet die Räumlichkeiten im OG ab. Ist trotz der großzügigen Wohnfläche noch Bedarf auf mehr, so bietet der gedämmte Dachboden weitere Ausbaureserven. Potentieller Wohnraum wird auch im Kellergeschoss geboten. Ein separater Eingang führt hier in eine mögliche Einliegerwohnung. Des Weiteren gibt es einen Hobbyraum, eine Sauna, einen Weinkeller, Lagerräume, die Haus- und Pooltechnik sowie ein Hauswirtschaftsraum. Selbst auf diesem Geschoss hat der Eigentümer keine Kosten und Mühen gescheut und ebenfalls eine Fußbodenheizung verlegen lassen. Die riesige Garage, die enorme Fläche für Autos, Motorräder und gar Fahrräder bietet, zudem mit einer Wallbox ausgestattet ist, vervollständigt den hervorragenden Gesamteindruck dieser unigen Immobilie.

???????? ??????????: 24176027 - 14195 Berlin – Schmargendorf

????????????????? ??? ??????????

- Einbauküche mit Mielegeräten, Kamin und Speisekammer
- Gepochtelte Wände
- Stuckleisten
- Deckenhöhe ca. 2,70 - 2,85 m
- Gästezimmer mit Bad en Suite
- Gäste-WC
- Südterrasse ca. 50 m<sup>2</sup> mit Travertin verlegt + Garten mit kleinem Teich und entsprechender Filteranlage
- Weiterer Kamin im mittleren EG-Zimmer
- Komplettes Entwässerungssystem
- Wandheizung + Akustikputz für Dolby Surround Anlage im Wohnzimmer
- Elektrische Rollläden
- Teils indirekte Beleuchtung (Deckenvouten)
- Alarmanlage
- Swimming Pool 8 x 4 m, 1, 50 m tief, elektrisch hochfahrbar, mit Gegenstromanlage, Ionenaustauschsystem, Sonnenschutz und tropischen Massaranduba
- Hartholzterrassendielen aus Brasilien
- Doppelgarage mit Wallbox und Fahrradabstellplätzen
- Dach 2019 gedämmt
- Bussystem
- Zwei Ankleideräume im 1.OG
- Diverse Einbauschränke
- Ostloggia im hellen und großen Schlafzimmer
- Keller mit separatem Eingang (Einliegerwohnung möglich), Waschküche (HWR), Stauräume, Weinkeller, Fitnessraum, auch mit Fußbodenheizung ausgestattet, Sauna, Chillraum, Küchenanschlüsse
- 10 l Öltank, Gasanschlüsse alternativ vorhanden

???????? ??????????: 24176027 - 14195 Berlin – Schmargendorf

??? ??? ??? ????????????

Das Haus ist eine wunderschöne Ruheoase in exklusiver Lage umgeben von sehr viel Natur. In nächster Umgebung finden Sie den Grunewald sowie fünf verschiedene Seen und ein reiches Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Sie haben außerdem ideale Verkehrsanbindungen in die City West, zum Kurfürstendamm, zur AVUS und auch zur Stadtautobahn sind es weniger als 10 Minuten. Optimale Flexibilität bieten auch die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten am beliebten fußläufig erreichbaren Roseneck. Sie werden sich sicherlich tagtäglich an der idealen Wohnlage in der Natur und gleichzeitig City nah erfreuen.



???????? ??????????: 24176027 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 141.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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. 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. 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.

???????? ??????????: 24176027 - 14195 Berlin – Schmargendorf

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 ?????????? - Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehlendorf@von-poll.com](mailto:zehlendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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