

Berlin / Dahlem – Dahlem

# Großes Süd-Grundstück mit sanierungsbedürftigem Gebäude in schöner Dahlem-Lage

???????? ??????????: 23213033G



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

???? ??????: 2.500.000 EUR • ??????????: ca. 222,5 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ?????? ????: 1.176 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

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

???????? ??????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ??? ??????

???????? ??????????	23213033G	????? ???????	2.500.000 EUR
????????????	ca. 222,5 m <sup>2</sup>	??????	?????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????????	
?????????	9	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1954	?????????	????????
		????????????	
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	333.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	27.10.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	



???????? ??????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

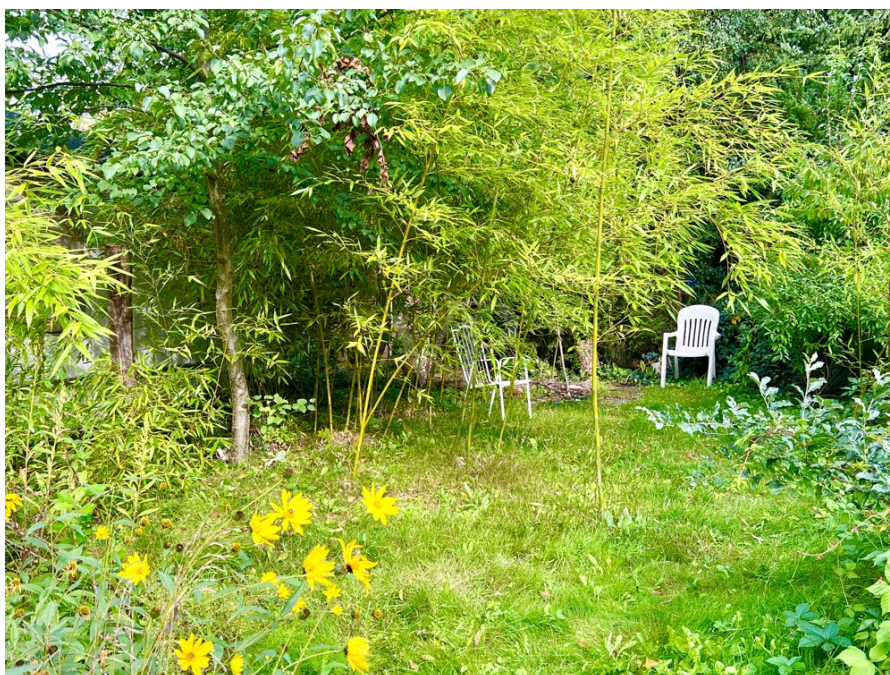
?? ?????????





???????? ??????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ?????????





???????? ??????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ?????????





???????? ??: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ????????





???????? ??????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ?????????



???????? ??????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ?????????





???????? ??????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ?????????



???????? ??????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ?????????





???????? ??????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ?????????



??????? ????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ????????



???????? ?????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ?????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



???????? ??????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ?????????





??????? ????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

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

Seltene Gelegenheit in Dahlem: Sehr schönes, gut ausgerichtetes und sonniges Grundstück - bebaut mit einem sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhaus - sucht neue Eigentümer! Das Grundstück ist 1176 m<sup>2</sup> groß und befindet sich in einer hübschen und angesehenen Wohnstraße von Dahlem, umgeben von alten Villen und Einfamilienhäusern. Der vordere Bereich des Grundstücks ist mit einem kleineren 4-Parteien-Haus aus dem Baujahr 1954 bebaut. Das ursprüngliche Gebäude, eine Villa aus den 30er Jahren, wurde im zweiten Weltkrieg zerstört und mit Hilfe des Marshall-Funds als Mehrfamilienhaus wieder aufgebaut. 1969 wurde das Haus gartenseitig um einen Anbau ergänzt. Von den vier Wohneinheiten ist nur noch eine Einheit bewohnt, kann aber nach Absprache frei übergeben werden. Das Haus bietet insgesamt etwa 223 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist, bis auf den Anbau, voll unterkellert. Die Wohneinheiten wurden in Teilbereichen modernisiert, insgesamt ist das Gebäude aber sanierungsbedürftig. Eine umfassende Sanierung oder ein Abriss wären denkbar. Das Besondere an dem Grundstück ist seine schöne Bepflanzung mit zum Teil seltenen Gehölzen. Der Garten wurde liebevoll von den Eigentümern als Permakulturfläche angelegt. Offene Bereiche und lauschige Ecken wechseln sich ab. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans X-B 18. Laut Bauamt ist dort eine Bebauung mit GRZ 0,20 zulässig. Eine GFZ ist nicht festgesetzt. Es dürfen zwei Vollgeschosse und ein Dachraum errichtet werden. Weitere Informationen erteilt Ihnen das zuständige Bauamt. Wir vereinbaren gern eine Besichtigung mit Ihnen!

???????? ??????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

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

- 1176 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- Üppig bepflanzter, als Permakultur angelegter Garten in Südwest-Ausrichtung
- Sanierungsbedürftiges Schwimmbad auf dem Grundstück
- 4-Parteien-Haus mit insgesamt ca. 223 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zwei Wohnetagen
- insgesamt 9 Zimmer
- 4 Küchen
- 5 Bäder
- Waschküche und WC im Keller
- Balkon im OG
- Wintergarten im Erdgeschoss
- Gartenterrasse
- Die Wohnungen wurden in Teilbereichen renoviert.
- Ölheizung
- unterirdischer Öltank
- Keller mit mehreren Räumen und Außentreppe
- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans X-B 18. Laut Bauamt ist dort eine Bebauung mit GRZ 0,20 zulässig. Eine GFZ ist nicht festgesetzt. Es dürfen zwei Vollgeschosse und ein Dachraum errichtet werden. Weitere Informationen erteilt Ihnen das zuständige Bauamt.

??????? ????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

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

Das Grundstück befindet sich in einer der hübschen, baumbestandenen kleinen Wohnstraßen des edlen, aber trotzdem gemütlichen Stadtteils Dahlem. Die Bebauung besteht hier überwiegend aus Villen und Einfamilienhäusern. Die Straßen sind durch historische Gaslaternen gesäumt. Spaziergänge durch die Nachbarschaft mit ihren wunderschönen Grundstücken und Parks sind sehr interessant und entspannend. Dahlem gehört zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf und ist eine der repräsentativsten Wohnlagen Berlins. Die Infrastruktur in dieser Lage ist fantastisch: Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und ein Café befinden sich in unmittelbarer Nähe des Hauses. Ein moderner Fitnessclub ist ebenfalls vorhanden. Eine besondere Erwähnung verdienen die zahlreichen Schulen in unmittelbarer Umgebung: Zum Beispiel die Quentin-Blake-Grundschule als Staatliche Europa-Schule Berlin, die Erich-Kästner-Grundschule, das renommierte Arndt-Gymnasium mit humanistischer Tradition und ästhetisch-musischem Profil oder die Rudolf-Steiner-Schule, eine der Freien Waldorfschulen Berlins. Die nächste U-Bahn-Station ist ca. 700 m entfernt. Von hier aus fahren Sie in 18 Minuten in die Innenstadt zum KaDeWe. Eine Bushaltestelle finden Sie in etwa 200 m Entfernung. Der Bus bringt Sie direkt zum Roseneck in Grunewald oder weiter in die Innenstadt. In die Gegenrichtung erreichen Sie innerhalb kurzer Zeit das Zentrum von Zehlendorf. Auch die Anbindung an die Natur könnte nicht besser sein. Ein sehr schöner, weitläufiger Park und der Grunewald sind in kurzer Zeit fußläufig zu erreichen. In Dahlem befindet sich darüber hinaus eine Reihe von Sehenswürdigkeiten und Museen wie der Botanische Garten, das Alliierten-Museum oder das Freilichtmuseum Domäne Dahlem. Zudem haben sich dort viele international bedeutende Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen angesiedelt, beispielsweise das Max-Planck-Institut und die Freie Universität Berlin. Die FU Berlin mit ihrem weitläufigen Campus liegt in Fahrrad- oder sogar Fußwegdistanz. Insgesamt ist Dahlem ein Ort mit einer sehr hohen Lebensqualität!

???????? ??????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 333.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist H.  
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.

???????? ??????????: 23213033G - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

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

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 ?????????? - Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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