

Berlin / Dahlem – Dahlem

## Villa der klassischen Moderne in Dahlem

????????? ??????????: 24178025



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

???? ??????: 2.200.000 EUR • ??????????: ca. 198 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 841 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

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

???????? ??????????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ??? ??????

???????? ??????????	24178025	????? ???????	2.200.000 EUR
????????????	ca. 198 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3	????? ?????????????	2000
????? ?????????????	1929	?????????	????????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ????????????	????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	387.23 kWh/m²a
??????????????	15.09.2034	???????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		????? ??????????????	2002
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ????????



??????? ???????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ????????



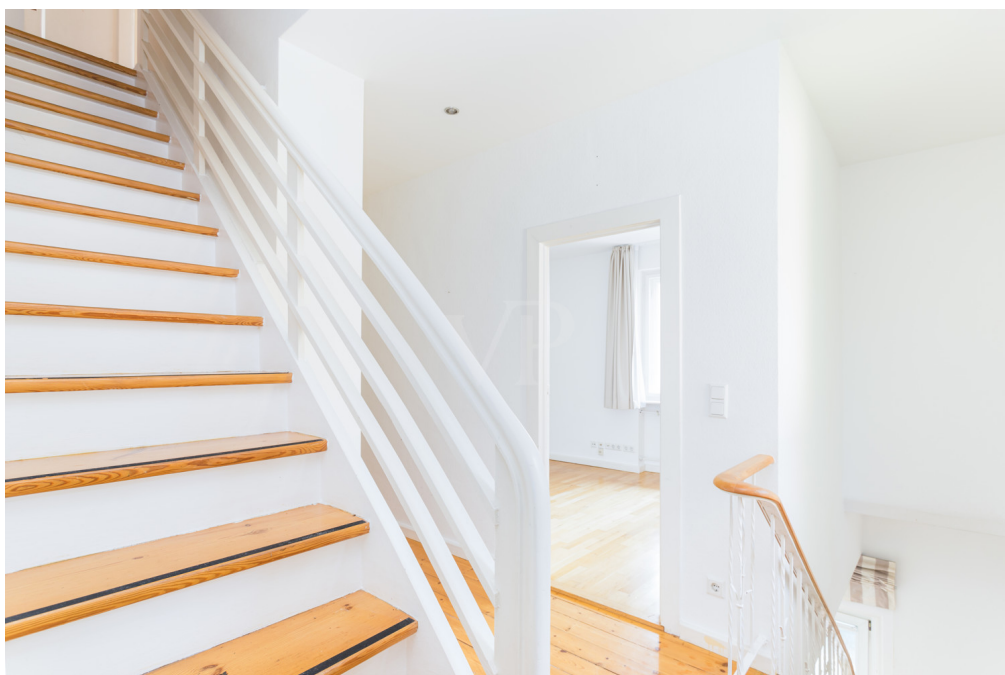
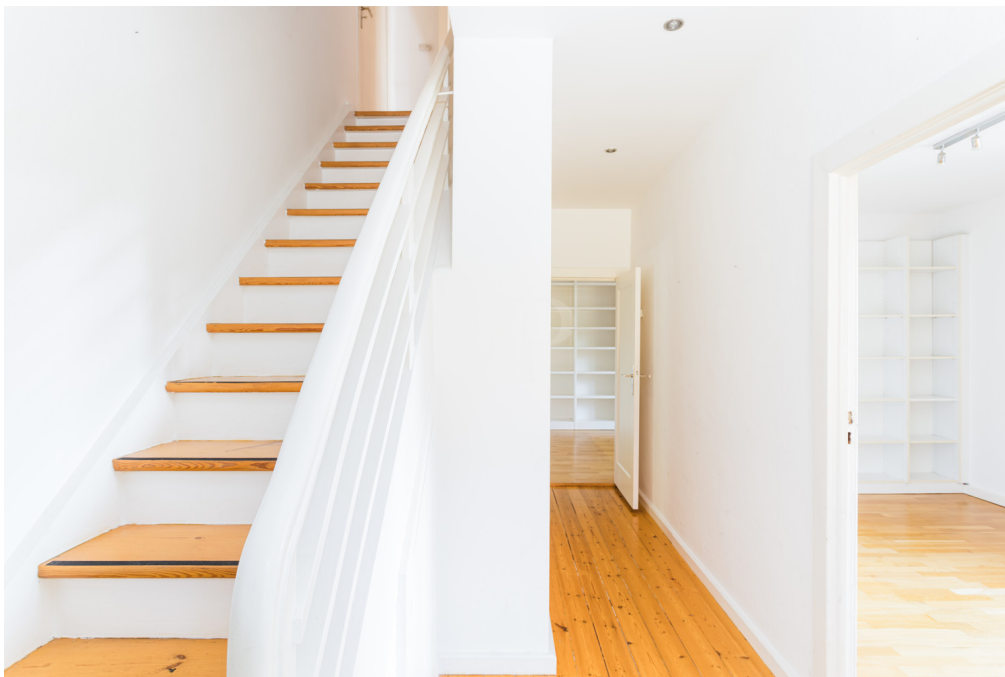
??????? ???????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ????????



???????? ??????????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

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





??????? ???????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ????????



??????? ???????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ????????



???????? ??????????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ?????????



???????? ??????????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ?????????



???????? ??????????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ?????????



???????? ?????????: 24178025 - 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



??????? ???????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ????????



??????? ???????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

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

Villa der klassischen Moderne in Dahlem mit eleganter Anmutung. Das im Jahr 1929 errichtete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem Grundstück von ca. 841 m<sup>2</sup> in einer der schönsten Lagen Berlins. Die elegante Immobilie wurde im Jahr 2000 das letzte mal modernisiert und verfügt über gehobene Ausstattungsdetails. Das Haus bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung, um es an heutige Wohnstandards anzupassen. Die solide Bausubstanz bildet eine hervorragende Basis für eine behutsame Renovierung, die neuen Besitzern Raum für persönliche Ideen und kreative Entfaltung ermöglicht. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen sowie einen Keller und ein Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Fliesenboden sowie ein Gäste-WC. Weiterhin gelangt man in das Esszimmer und die Küche mit Einbauküche und Vorratskammer. Das repräsentative Wohnzimmer verfügt über einen Kamin aus Marmor und bietet Zugang zur nach Norden ausgerichteten Terrasse mit Blick in den gepflegten und uneinsehbaren Garten. Das Treppenhaus mit Dielenboden führt in das 1. Obergeschoss, wo sich drei weitere Zimmer mit Parkettböden sowie ein Balkon mit Blick in den Garten, ein Gäste-Duschbad und ein En-Suite-Badezimmer befinden. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer mit Parkettboden und einem En-Suite-Badezimmer mit Dusche. Vom Flur aus gelangt man auch zum Dachboden des Hauses. Im Kellerbereich der Immobilie befinden sich eine Sauna mit Dusche, ein Waschraum, der Heizungskeller sowie ein Ausgang zum Garten. Ein Carport bietet Platz für Fahrzeuge und schützt sie vor Witterungseinflüssen. Die Villa im Stil der klassischen Moderne besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und ihre elegante Ausstrahlung. Die Fenster sind mit Doppelverglasung ausgestattet und sorgen für eine gute Wärmedämmung sowie Schallschutz. Aufgrund der nicht ausgeschöpften GFZ, besteht Erweiterungspotential ,welches mit dem zuständigen Stadtplanungsamt erörtert werden müsste. Die Immobilie liegt in einem ruhigen und dennoch zentralen Wohngebiet, das eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Dieses Haus eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause mit großzügigem Platzangebot sind.



??????? ???????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

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

**Erdgeschoss:**

Eingangsbereich (Fliesen ), die Tür zur rechten Seite des Flures führt in den Keller, die Tür zur linken Seite zum Gäste-WC,(Fliesen)

Über den Eingangsbereich führt der Flur zum Treppenhaus, in das Esszimmer( Parkett) sowie die Küche (Fliesen), mit der Vorratskammer und der Einbauküche.

In das Wohnzimmer( Parkett) mit seinem Kamin(Marmor), gelangt man über die Küche oder das Esszimmer.

Die großzügige Terrasse ist nach Norden ausgerichtet mit Blick in den Garten. Im Erdgeschoss sind Doppelkastenfenster, sowie Holzfenster mit Doppelverglasung verbaut.

**Obergeschoss:**

Das Treppenhaus mit Dielenboden führt in das 1. Obergeschoss, wo sich 3 weitere Zimmer befinden (Parkett), sowie ein Balkon, ein Gäste-Duschbad und ein En-Suite-Badezimmer.

**Dachgeschoss:**

Im Dach befindet sich noch ein weiteres Zimmer mit Parkettfußboden und En Suite Badezimmer, sowie ein Zugang zum Dachboden.

**Kellergeschoss:**

Im Keller befindet sich eine Sauna mit Dusche, ein Waschraum, der Heizungskeller, ein Vorratsraum, sowie ein Ausgang zum Garten.

Auf dem Grundstück befindet sich noch ein Carport.

??????? ?????????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

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

Die schöne Villa liegt im beliebten Ortsteil Dahlem im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, eine durch Villen und viele kleine Parkanlagen geprägte Wohngegend. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Thielplatz und das ehemalige Oskar-Helene-Heim, auf dessen Gelände sich eine Neubausiedlung, sowie ein Ärztehaus befindet. Zudem bietet das Trumanplaza im Fünf Morgen, mit einer Reihe von Geschäften, Ärzten und einem Fitnessstudio, alles für den täglichen Bedarfs an. 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!

??????? ???????: 24178025 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 387.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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.

???????? ??????????: 24178025 - 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)