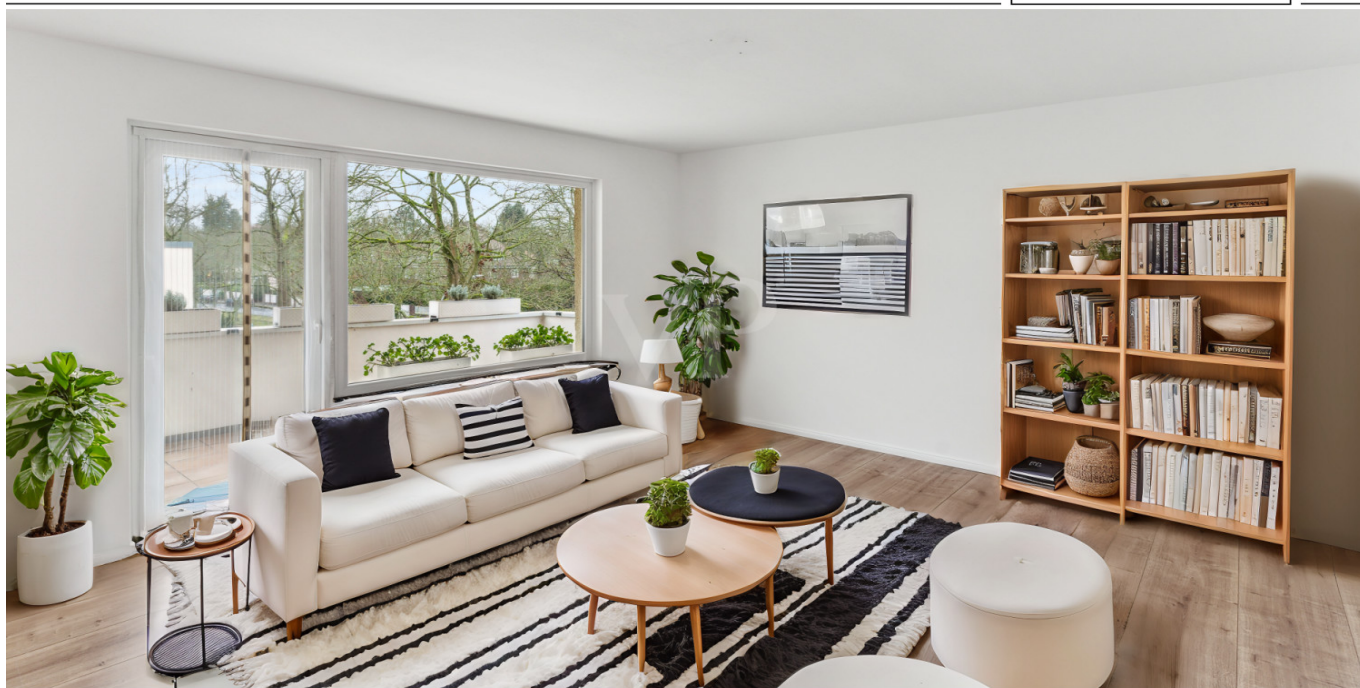


Berlin / Dahlem – Dahlem

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

**CODICE OGGETTO: 25178002**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.850 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25178002
Superficie netta	ca. 89 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'affitto	1.850 EUR
Costi aggiuntivi	385 EUR
Appartamento	Piano
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	148.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.04.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La proprietà



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

**2025**

CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



**CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25178002 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2 Berlino - 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)