Berlin – Dahlem

1853m² Grundstück in exklusiver Lage direkt am Wald

VP azonosító: 25178006

VÉTELÁR: 3.800.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 194,06 m² • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 1.853 m²

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

Áttekintés

VP azonosító	25178006
Hasznos lakótér	ca. 194,06 m²
Szobák	5
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1958
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	3.800.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1978
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.02.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	367.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1958

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

Az ingatlan

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

Az ingatlan

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

Az ingatlan

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

Az ingatlan

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

Az ingatlan

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

Az ingatlan

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T. : 030 88 71 354 0

Leading Real Estate Companies of the World | Shop Berlin Grunewald | Karlsbader Straße 18 | 14193 Berlin | grunewald@von-poll.com

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

Az ingatlan

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

Az ingatlan

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

Az elso benyomás

Mehr Grunewald geht nicht:

Dieses großzügige Architektenhaus aus dem Jahr 1958 bietet mit 194m² Wohnfläche und dem parkähnlichen Grundstück einen außergewöhnlichen Platz zum Leben und befindet sich in einer der begehrtesten Lagen im Grunewald, dem größten Landschaftsschutzgebiet Berlins. Die Lage besticht durch ihre absolute Diskretion direkt am Wald und an einem kleinen See. Menschen, die das individuelle, diskrete und großzügige Leben im Grünen schätzen, werden diese Immobilie besonders ansprechend finden.

Das Haus beeindruckt durch seine lichtdurchflutete und großzügige Bauweise, die ein hervorragendes Entwicklungspotenzial bietet. Der offene Wohn-Essbereich mit Kamin ist geräumig gestaltet und ermöglicht einen weiten Blick auf die grüne Umgebung. Nahezu alle Räume des Hauses führen auf die große Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.
Im Keller befinden sich neben dem Hauswirtschaftsbereich und drei Hobbyräumen auch ein großer Raum mit bodentiefen Fenstern, Sauna und Pool. Beides ist sicherlich ein wenig in die Jahre gekommen, doch mit etwas Liebe lässt sich hieraus ein wunderbarer Wellness-Bereich mit Zugang zum Garten schaffen.

Die Lage im Grunewald gilt als eine der besten in der Umgebung, da sie eine perfekte Balance zwischen naturnahem und städtischem Leben bietet. Die Nähe zum Wald und zum See eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, während die Anbindung an die Stadt eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen gewährleistet. Familien werden die ruhige und sichere Umgebung ebenso schätzen, die ideale Bedingungen für das Aufwachsen von Kindern bietet.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Familien oder Personen, die Wert auf ein individuelles und großzügiges Wohnkonzept legen und dabei die Vorteile der grünen Umgebung nutzen möchten.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, allerdings sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich, um die Immobilie auf den heutigen Stand der Technik zu bringen.

Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Termin für eine persönliche Besichtigung zu

vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

Részletes felszereltség

- Einbauküche
- Parkett
- Solnhofener Platten
- Sauna
- Innenliegendes Schwimmbad
- Innen- und Außenkamin
- Große Sonnenterrasse
- Garage
- Parkähnliches Grundstück

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

Minden a helyszínrol

Grüne Alleen, beeindruckende Villen und charmante Landhäuser prägen das Stadtbild dieser exklusiven Wohngegend im Nordosten von Zehlendorf. Nur wenige Autominuten vom Kurfürstendamm entfernt und unmittelbar am Grunewald gelegen, zählt dieser Teil von Dahlem zu den gefragtesten Wohnlagen der Hauptstadt.

Die Umgebung ist geprägt von einem ruhigen, gehobenen Wohnambiente. In fußläufiger Nähe befinden sich der weitläufige Thielpark, die Freie Universität Berlin und mehrere renommierte wissenschaftliche Einrichtungen. Auch kulturell hat Dahlem einiges zu bieten: Das Brücke-Museum mit dem Kunsthaus Dahlem, das Museum Europäischer Kulturen , das Alliierten Museum sowie die Domäne Dahlem sorgen für ein vielseitiges Angebot.

Neben den grünen Oasen und der architektonischen Vielfalt überzeugt die Lage auch durch ihre hervorragende Anbindung: Die U-Bahnlinie U3 (Station Dahlem-Dorf) ist schnell erreichbar, ebenso diverse Buslinien entlang der Königin-Luise-Straße, Clayallee und Pacelliallee. Die Stadtautobahnen A100 (Auffahrt Hohenzollerndamm) und A115 (über Hüttenweg) ermöglichen eine zügige Anbindung an die Innenstadt sowie zum Flughafen BER – beides in etwa 30 Minuten erreichbar.

Das gepflegte Umfeld, die zentrale und dennoch ruhige Lage sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen diesen Standort zu einer der begehrtesten Wohnadressen Berlins.

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 367.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
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.

VP azonosító: 25178006 - 14195 Berlin – Dahlem

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com