

Berlin – Dahlem

Klassisch geschnittene Wohnung mit großzügiger sonniger Terrasse

Objektnummer: 24178007



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 875.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,36 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24178007 - 14195 Berlin – Dahlem

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24178007 - 14195 Berlin – Dahlem

Auf einen Blick

Objektnummer	24178007
Wohnfläche	ca. 126,36 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	875.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24178007 - 14195 Berlin – Dahlem

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	148.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.06.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24178007 - 14195 Berlin – Dahlem

Die Immobilie



Objektnummer: 24178007 - 14195 Berlin – Dahlem

Die Immobilie



Objektnummer: 24178007 - 14195 Berlin – Dahlem

Die Immobilie



Objektnummer: 24178007 - 14195 Berlin – Dahlem

Die Immobilie



Objektnummer: 24178007 - 14195 Berlin – Dahlem

Ein erster Eindruck

Diese freundliche, klassisch geschnittene Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit einer Grundstücksgröße von ca. 3.075 m². Das Haus wird von einem sorgfältig gepflegten Rasen umgeben, an dessen Umrandung Bäume und Sträucher einen grünen Rahmen bilden. Von dem angenehm geschnittenen großzügigen Flurbereich erreicht man ganz bequem sämtliche Räumlichkeiten. Gleich gegenüber der Eingangstür befindet sich ein Gäste-WC. Durch die Größe des Flures lässt sich hier z.B. wunderbar ein Einbauschränk integrieren. Zur rechten Seiten mutet ein großzügiger Wohnbereich an und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse mit einer Größe von ca. 31 m². Diese lädt zum gemütlichen Verweilen mit Freunden ein. Die angenehm geschnittene Küche grenzt an den Wohnbereich an und präsentiert sich hell und freundlich. Abgehend vom Flur erreicht man noch ein Zimmer mit einem schönen Blick ins Grüne sowie den Schlafzimerbereich. Hier wurde geschickt ein Ankleidebereich integriert. Das Masterbad präsentiert sich sehr geräumig, so dass der Gestaltung keine Grenzen gesetzt sind. Zur Wohnung gehören ein Keller sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Es besteht Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

Objektnummer: 24178007 - 14195 Berlin – Dahlem

Ausstattung und Details

- Terrasse mit ca. 31 m²
- Großzügiger Schnitt
- Gäste-WC
- Ankleidebereich
- Schlafzimmer en suite
- Tiefgaragenstellplatz
- Keller

Objektnummer: 24178007 - 14195 Berlin – Dahlem

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in dem beliebten Bezirk Berlin-Dahlem in direkter Nähe zum Park. In all den Jahrzehnten siedelten sich hier viele berühmte Bewohner an. Hierzu zählten Maler, Dichter, Schriftsteller, Schauspieler, Komponisten, Großindustrielle und auch Generäle. Der nah gelegene Grunewald selbst ist eine Oase für Spaziergänger, Radfahrer und auch Hunde zugleich. Wunderbar kann man sich auch an den kleinen Grunewaldseen erholen und vergisst fast, dass man sich in der Hauptstadtmetropole Berlin befindet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am beliebten Roseneck zu erreichen. Weitere nahegelegene Möglichkeiten bieten sich in der Breiten Straße und Berkaer Straße in Schmargendorf. Auch gastronomisch wird im Umfeld viel geboten. Die Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Flughafen und der Autobahn sind als optimal zu bezeichnen.

Objektnummer: 24178007 - 14195 Berlin – Dahlem

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 148.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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.

Objektnummer: 24178007 - 14195 Berlin – Dahlem

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee
E-Mail: zehlordorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com