**Berlin – Dahlem**

# 1853m² Grundstück in exklusiver Lage direkt am Wald mit Altbestand

***Objektnummer: 25178012***

**KAUFPREIS:** 3.800.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 194,06 m² • **GRUNDSTÜCK:** 1.853 m²

**Objektnummer: 25178012 - 14195 Berlin – Dahlem**


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

**Objektnummer: 25178012 - 14195 Berlin – Dahlem**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25178012 |
| Wohnfläche | ca. 194,06 m² |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 3.800.000 EUR |
| Objektart | Grundstück |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

**Objektnummer: 25178012 - 14195 Berlin – Dahlem**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 25.02.2035 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 367.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1958 |

**Objektnummer: 25178012 - 14195 Berlin – Dahlem**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25178012 - 14195 Berlin – Dahlem**

# Die Immobilie

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 I Karlsbader Straße 18 I 14193 Berlin I grunewald@von-poll.com

**Objektnummer: 25178012 - 14195 Berlin – Dahlem**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25178012 - 14195 Berlin – Dahlem**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25178012 - 14195 Berlin – Dahlem**

# Ein erster Eindruck

Parkähnliches Grundstück am Wasser in exklusiver Grunewald-Lage

In traumhafter Lage im Berliner Grunewald, direkt am Wald und an einem idyllischen See, bietet dieses außergewöhnliche Grundstück mit ca. 1.853?m² ein seltenes Maß an Privatsphäre, Ruhe und Naturnähe. Umgeben von altem Baumbestand und eingerahmt von einem Landschaftsschutzgebiet auf drei Seiten, genießen Sie hier ein nahezu uneinsehbares Refugium mitten im Grünen.

Das weitläufige Areal mit parkähnlichem Charakter ist derzeit mit einem Haus aus den 1958er Jahren bebaut und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans X-97. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erlauben eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,30. Das Baufenster ist durch Baugrenzen definiert.

Die Erschließung erfolgt über ein eingetragenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das benachbarte Grundstück (Planergänzungsbestimmung Nr. 4).

Ob als privates Wohnparadies für die Familie, repräsentativer Neubau in Bestlage oder langfristige Wertanlage – dieses Grundstück bietet Ihnen vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten in einer der exklusivsten Wohnlagen Berlins.

Besondere Highlights:

Großzügiges Grundstück mit ca. 1.853?m²

Direkt an einem kleinen See und am Waldrand gelegen

Umgeben von Landschaftsschutzgebiet

Ruhige, grüne Bestlage in Berlin-Grunewald

Bebauung gemäß Bebauungsplan X-97 (GRZ 0,20 / GFZ 0,30 / offene Bauweise / 2 Vollgeschosse)

Altbestand aus den 1958er Jahren vorhanden

Erschlossen über Wegerecht

**Objektnummer: 25178012 - 14195 Berlin – Dahlem**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25178012 - 14195 Berlin – Dahlem**

# Sonstige Angaben

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.

**Objektnummer: 25178012 - 14195 Berlin – Dahlem**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com