

Berlin - Grunewald

## Villa mit besonderem Charme in Dahlem

*Número de propiedad: 26178003*



PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 340 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.600 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26178003 - 14195 Berlin - Grunewald**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26178003 - 14195 Berlin - Grunewald

## De un vistazo

Número de propiedad	26178003
Superficie habitable	ca. 340 m <sup>2</sup>
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1938

Precio de compra	Bajo petición
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1985
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 183 m <sup>2</sup>
Características	Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26178003 - 14195 Berlin - Grunewald

## Datos energéticos

Certificado  
energético

Legally not required

Número de propiedad: 26178003 - 14195 Berlin - Grunewald

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



*Ihre Immobilie, unser Schaufenster -  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.*

Mitte | Französische Straße 14 | 10117 Berlin | berlin.mitte@von-poll.com | 030 - 20 63 39 92 0



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

**Número de propiedad: 26178003 - 14195 Berlin - Grunewald**

## Una primera impresión

Diese außergewöhnliche, denkmalgeschützte Villa vereint repräsentative Architektur, großzügige Raumverhältnisse und ein einmaliges Wohnen inmitten eines weitläufigen, eingewachsenen Grundstücks. Auf einer beeindruckenden Gesamtfläche von ca. 523 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein seltenes Wohnambiente mit viel Privatsphäre, Licht und Charakter.

Das Anwesen befindet sich auf einem traumhaften Grundstück von ca. 2.600 m<sup>2</sup> und ist eingebettet in einen herrlichen, alten Baumbestand. Großzügige Fensterflächen, beeindruckende Raumhöhen und die harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereichen verleihen dem Haus eine besondere Atmosphäre.

Aktuell verfügt die Villa über 3 Schlafzimmer, bietet jedoch zugleich hervorragendes Potenzial zur Schaffung weiterer Schlafzimmer bzw. zusätzlicher Wohnbereiche. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für Käufer mit individuellem Gestaltungsanspruch.

Im Inneren überzeugt das Haus mit weitläufigen Wohnbereichen, repräsentativen Räumen und einem eindrucksvollen Blick in den Garten. Besondere Ausstattungsmerkmale wie ein Tressorraum sowie eine Bar unterstreichen den exklusiven und außergewöhnlichen Charakter der Immobilie.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus parkähnlichem Grundstück, geschützter Lage und der Seltenheit eines denkmalgeschützten Anwesens dieser Größenordnung. Eine Garage mit Platz für bis zu 4 Fahrzeuge rundet das Angebot ab. Darüber hinaus bietet dieser Bereich vorbehaltlich behördlicher Prüfung und Genehmigung Potenzial zur Schaffung weiterer wohnwirtschaftlich nutzbarer Flächen.

Ein weiteres attraktives Plus: Für die Errichtung eines Außenpools liegt bereits eine Genehmigung vor, was zusätzliche Möglichkeiten zur Aufwertung des Anwesens und zur Gestaltung eines exklusiven Außenbereichs eröffnet.

Diese Villa ist ein seltenes Liebhaberobjekt für Käufer, die das Besondere suchen und den Wert architektonischer Identität, Großzügigkeit und eines außergewöhnlichen Grundstücks zu schätzen wissen.

**Número de propiedad: 26178003 - 14195 Berlin - Grunewald**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und grünsten Wohnlagen Berlins, im exklusiven Ortsteil Dahlem. Dieser traditionsreiche Standort zählt seit jeher zu den renommiertesten Wohnadressen der Hauptstadt und steht für gehobenes Wohnen, Diskretion und ein außergewöhnlich gepflegtes Umfeld.**

**Die Lage ist geprägt von repräsentativen Villen, großzügigen Grundstücken und altem Baumbestand. Das direkte Umfeld vermittelt ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität und spricht insbesondere Käufer an, die ein stilvolles Zuhause in einer der besten Berliner Wohnlagen suchen.**

**Gleichzeitig überzeugt der Standort durch seine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, renommierte Schulen sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Reichweite. Auch die Anbindung an die City West und weitere zentrale Berliner Lagen ist ausgezeichnet.**

**Die Kombination aus grüner, gewachsener Nachbarschaft, exklusivem Wohncharakter und urbaner Erreichbarkeit macht diese Lage zu einer seltenen und besonders begehrten Adresse im Berliner Südwesten.**

**Número de propiedad: 26178003 - 14195 Berlin - Grunewald**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

**E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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