Berlin – Dahlem

# Denkmalgeschützte Villa mit großem Grundstück im Dahlemer Villenviertel

*Objektnummer: 26178009*




KAUFPREIS: 2.995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 308 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1579 m²

Objektnummer: 26178009 - 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: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26178009 |
| Wohnfläche | ca. 308 m² |
| Dachform | Mansarddach |
| Zimmer | 10 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1924 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.995.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Befeuerung | Öl | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |

Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie





Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie

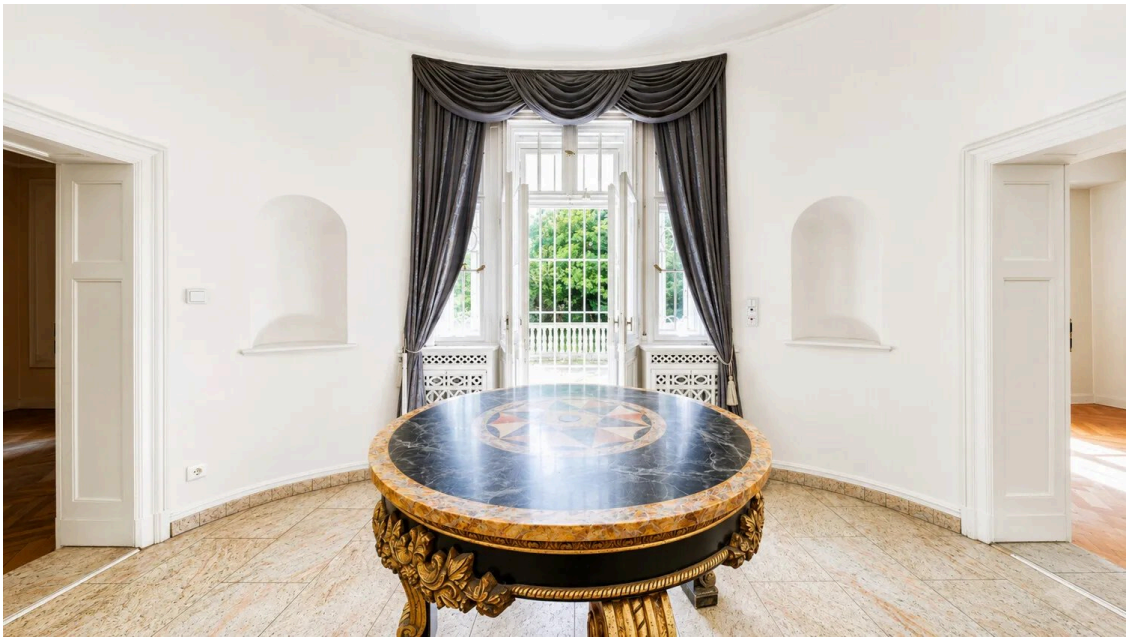




Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie





Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie





Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie

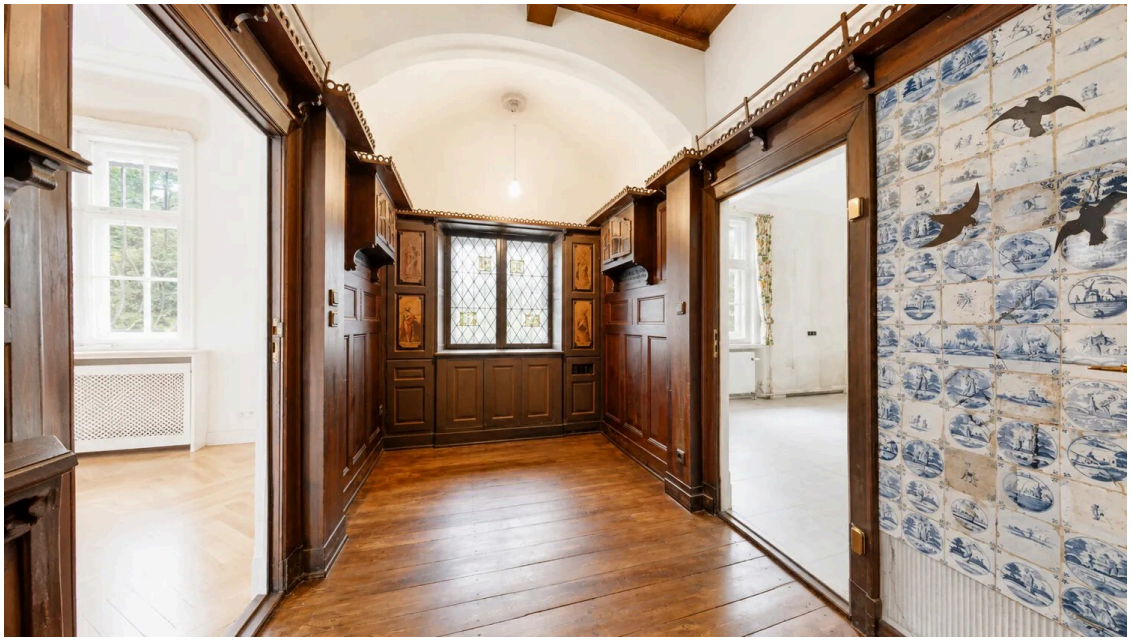




Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie

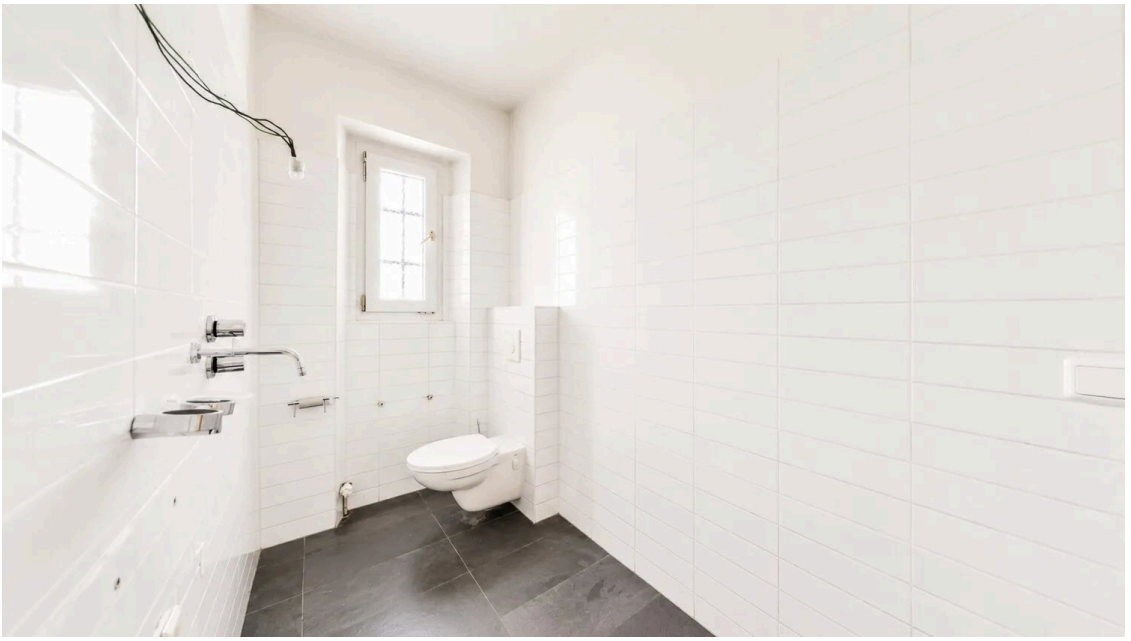




Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie





Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie

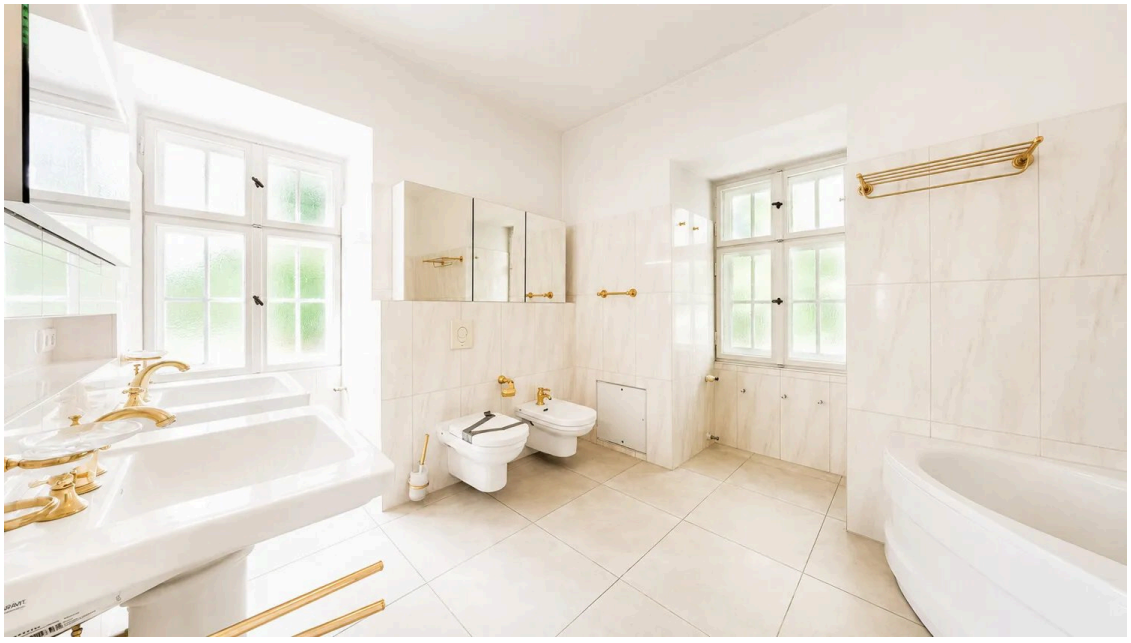




Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie





Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie





Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie





Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie





Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie





Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie





Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie






Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie

Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Die Immobilie



Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche, denkmalgeschützte Villa in Berlin-Dahlem verbindet repräsentative Architektur, großzügige Dimensionen und ein einzigartiges Grundstück zu einer Immobilie mit besonderem Charakter. Auf einem rund 1.579 m² großen, parkähnlich angelegten Grundstück präsentiert sich das Anwesen als eindrucksvolles Refugium in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins.

Die in den 1920er-Jahren errichtete Villa verfügt über rund 308 m² Wohnfläche, die sich über drei ausgebaute Etagen erstreckt. Bereits die äußere Erscheinung vermittelt den besonderen Anspruch des Hauses: Das charaktervolle Mansarddach mit seinen zahlreichen Gauben, die aufwendig gestalteten Natursteineinfassungen der Fenster und des Eingangsbereichs sowie die dekorativen Fassadenelemente verleihen dem Gebäude eine außergewöhnliche architektonische Präsenz. Der historische Eingangsbereich mit seinem kunstvoll gearbeiteten Portal und den flankierenden Löwenfiguren unterstreicht den herrschaftlichen Charakter des Anwesens.

Im Inneren bietet die Villa großzügige Flächen und vielfältige Möglichkeiten, die vorhandene Raumstruktur an heutige Wohnansprüche anzupassen. Die drei ausgebauten Ebenen eröffnen zahlreiche Optionen für eine individuelle Nutzung – von repräsentativen Wohn- und Gesellschaftsräumen über private Rückzugsbereiche bis hin zu Arbeits-, Gäste- oder Familienbereichen. Das vollständig unterkellerte Gebäude bietet darüber hinaus umfangreiche zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Ein besonderes Highlight ist zweifellos das weitläufige Grundstück. Der parkähnliche Garten ist von altem, gewachsenem Baumbestand geprägt und vermittelt ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und Ruhe. Hohe Kiefern, Laub- und immergrüne Gehölze sowie eine vielfältige Bepflanzung schaffen eine fast parkartige Atmosphäre. Besonders eindrucksvoll ist die historische Gartenanlage mit ihren steinernen Balustraden, Skulpturen und dem zentralen, mehrstufigen Brunnen. Die großzügigen Freiflächen bieten zahlreiche Möglichkeiten, den Garten neu zu gestalten oder seinen besonderen historischen Charakter behutsam weiterzuentwickeln.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand. Es wurden bislang keine umfassenden Modernisierungen vorgenommen. Entsprechend bietet sich hier die seltene Gelegenheit, ein architektonisch außergewöhnliches Anwesen grundlegend nach den eigenen Vorstellungen zu entwickeln und dabei den ursprünglichen Charakter der Villa zu bewahren. Die bestehende Ölheizung entspricht dabei ebenso wenig den heutigen energetischen Anforderungen wie weitere Teile der technischen und baulichen Ausstattung. Umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind daher einzuplanen.

Gerade die Kombination aus der großzügigen Wohnfläche, dem außergewöhnlichen Grundstück und der weitgehend erhaltenen historischen Anmutung macht dieses Anwesen zu einer besonderen Gelegenheit für Liebhaber charaktervoller Immobilien. Mit einer behutsamen, hochwertigen Sanierung lässt sich hier ein repräsentatives und zugleich sehr privates Zuhause mit außergewöhnlicher Ausstrahlung schaffen.

Die Lage in Dahlem zählt zu den exklusivsten und grünsten Wohnlagen Berlins. Geprägt von großzügigen Villengrundstücken, altem Baumbestand und einer ausgesprochen hohen Wohnqualität, verbindet Dahlem Ruhe und Privatsphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zu den kulturellen und urbanen Angeboten der Hauptstadt.

Ein Anwesen für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen und die Möglichkeit schätzen, eine charaktervolle Villa mit herrschaftlichem Grundstück nach eigenen Vorstellungen neu zu interpretieren.

Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Ausstattung und Details

- Natursteinböden im Eingangsbereich, Flur und Durchgangszimmer
- Antikes holzvertäfeltes Kaminzimmer mit Delfter Fliesen mit historischem Gusseisenofen
- Historischer, ornamentale Säulenofen in Wohnküche
- Parkett im Wohn- Esszimmer und gesamten Obergeschoss
- Klassizistische Figurenskulpturen
- Aufwändige Stuck- und Reliefgestaltungen im Eingangsbereich

Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Alles zum Standort

Dahlem, ein begehrter Ortsteil im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf, besticht durch seine exklusive, villaartige Wohnstruktur und eine besonders hohe Lebensqualität. Die ruhige, grüne Umgebung, kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur, macht die Stadt zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und ein harmonisches Miteinander legen. Die Nähe zu renommierten akademischen Einrichtungen und die stabile Nachfrage nach hochwertigen Immobilien unterstreichen die nachhaltige Attraktivität dieses Wohnstandorts.

In Dahlem finden Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld vor, das durch weitläufige Grünflächen und eine niedrige Bevölkerungsdichte geprägt ist. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ein vertrauensvolles Miteinander und eine hohe soziale Stabilität aus, wodurch Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die exklusive Wohnlage bietet zudem ein Gefühl von Geborgenheit und Zukunftssicherheit, das gerade für junge Familien von großer Bedeutung ist.

Die Bildungslandschaft in Dahlem ist vielfältig und exzellent: Von mehreren Kindergärten wie dem Montessori Gemeinschaftshaus und der Kita an der Freien Universität, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, bis hin zu angesehenen Schulen wie dem Arndt-Gymnasium und der Rudolf-Steiner-Schule, die alle innerhalb von maximal zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Auch die Nähe zur Freien Universität bietet ein inspirierendes akademisches Umfeld. Für die Gesundheit der Familie sorgen zahlreiche Ärztezentren und Apotheken, die in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die ruhige, grüne Umgebung lädt mit Parks und Spielplätzen, wie dem nahegelegenen Thielpark und Finkenpark, zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein – ideal für gemeinsame Stunden im Freien. Sportliche Aktivitäten werden durch nahegelegene Sportanlagen und den Hochschulsport der Freien Universität ergänzt. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Bioläden in Dahlem-Dorf bzw. Fünf Morgen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Buslinien wie an der Königin-Luise-Straße/Clayallee (nur 2 Minuten zu Fuß) und der S-Bahnstation Dahlem-Dorf (13 Minuten zu Fuß), garantiert eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele.

Für Familien, die ein sicheres, geborgenes und zugleich lebendiges Umfeld suchen, bietet Dahlem eine unvergleichliche Kombination aus erstklassiger Bildung, umfassender Gesundheitsversorgung und naturnaher Erholung. Diese Lage schafft die perfekte Basis für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft in Berlin.

Objektnummer: 26178009 - 14195 Berlin – Dahlem

# Sonstige Angaben

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: 26178009 - 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