

Berlin – Dahlem

# Zweifamilienhaus auf großem Grundstück - lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf!

Número de propiedad: 23213025



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

PRECIO DE COMPRA: 3.100.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 379,01 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.385 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23213025 - 14195 Berlin – Dahlem

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

Número de propiedad: 23213025 - 14195 Berlin – Dahlem

## De un vistazo

|                       |                                                                  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad   | 23213025                                                         |
| Superficie habitable  | ca. 379,01 m <sup>2</sup>                                        |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo                                                   |
| Habitaciones          | 10                                                               |
| Baños                 | 4                                                                |
| Año de construcción   | 1963                                                             |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 3.100.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 2,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Características        | WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón      |

Número de propiedad: 23213025 - 14195 Berlin – Dahlem

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | OEL                 |
| Certificado energético válido hasta | 09.11.2033          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Certificado energético         | Certificado energético |
| Demanda de energía final       | 179.34 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética | F                      |

Número de propiedad: 23213025 - 14195 Berlin – Dahlem

## La propiedad





Número de propiedad: 23213025 - 14195 Berlin – Dahlem

## La propiedad



Número de propiedad: 23213025 - 14195 Berlin – Dahlem

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Número de propiedad: 23213025 - 14195 Berlin – Dahlem

## La propiedad





Número de propiedad: 23213025 - 14195 Berlin – Dahlem

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



Número de propiedad: 23213025 - 14195 Berlin – Dahlem

## La propiedad



Número de propiedad: 23213025 - 14195 Berlin – Dahlem

## La propiedad



**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gepübter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (HK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Número de propiedad: 23213025 - 14195 Berlin – Dahlem

## Una primera impresión

So könnte Ihr neues zu Hause nach Umbau aussehen! Dieses attraktive Zweifamilienhaus in Dahlem hat quasi zwei Baujahre, 1936 und 1964. Ursprünglich in den 30er Jahren erbaut wurde das Haus in den 60er Jahren neu erbaut und in 4 Wohneinheiten aufgeteilt. Im Jahr 2000 erfolgte eine Zusammenlegung zweier Wohnungen pro Etage, so dass aktuell zwei großzügige Wohnungen mit jeweils ca. 190m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Etage zu finden sind. Das rund 1.385 qm große Grundstück ist perfekt nach Süden ausgerichtet und bietet wunderbar viele Möglichkeiten sich zu verwirklichen. Beide Etagen sind identisch aufgebaut. Es befinden sich jeweils 5 Zimmer, eine Küche, ein Bad mit Badewanne und ein Gäste-WC sowie zwei Balkone in jedem Bereich. Auf beiden Etagen wurden in den Wohnräumen Parkett verlegt, die restlichen Bereiche sind gefliest. Im Keller befindet sich eine Einliegerwohnung mit zwei Zimmern und einem Bad mit Dusche. Neben dem Heizungsraum und der großen Waschküche gibt es drei große beheizbare Abstellräume und drei Kellerabteile. Zur Ausstattung gehören drei Tiefgaragenstellplätze und ein weiterer Stellplatz neben dem Hauseingang. Beide Etagen sind aktuell vermietet. Die untere Etage ist bezugsfrei. Bitte beachten Sie, dass die Beispielfotos nicht der Realität entsprechen sondern lediglich eine mögliche Visualisierung darstellen. Sie wünschen weitere Informationen? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Número de propiedad: 23213025 - 14195 Berlin – Dahlem

## Todo sobre la ubicación

Die schöne Villa liegt im beliebten Ortsteil Dahlem im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, eine durch Villen und viele kleine Parkanlagen geprägte Wohngegend. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Thielplatz und das ehemalige Oskar-Helene-Heim, auf dessen Gelände sich eine Neubausiedlung, sowie ein Ärztehaus befindet. Zudem bietet die Trumanplaza im Wohngebiet 'Fünf Morgen', mit einer Reihe von Geschäften, Ärzten und einem Fitnessstudio, alles für den täglichen Bedarfs an. Mit der U-Bahnlinie 3, ist auch der Ku'damm gemütlich zu erreichen. Mehrere Buslinien ermöglichen es in wenigen Minuten direkt auf der Schloßstraße in Steglitz, einer der beliebtesten Einkaufsstraßen Berlins, mit einer großen Auswahl von Shoppingmöglichkeiten, zu sein oder auch das Zentrum Zehlendorf-Eiche, mit sämtlichen Restaurants und Cafés, zu erreichen. In Dahlem befindet sich eine Reihe von Sehenswürdigkeiten und Museen wie der Botanische Garten oder das Freilichtmuseum Domäne Dahlem. Zudem haben sich dort viele international bedeutende Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen angesiedelt, beispielsweise das Max-Planck-Institut und die Freie Universität Berlin. Außerdem kann man abends entspannte und ausgedehnte Spaziergänge in der Umgebung unternehmen und immer wieder Neues entdecken

Número de propiedad: 23213025 - 14195 Berlin – Dahlem

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 179.34 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 23213025 - 14195 Berlin – Dahlem

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin - Nikolassee / Wannsee

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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