

Berlin / Dahlem – Dahlem

# Großes Süd-Grundstück mit Altbestand in bester Dahlem-Lage

????????? ??????????: 24213020



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

???? ??????: 2.500.000 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ?????? ????: 1.170 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24213020 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24213020 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ??? ??????

???????? ??????????	24213020	????? ???????	2.500.000 EUR
????????????	ca. 220 m <sup>2</sup>	??????	?????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????????	
?????????	9	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1954	?????????	????????
		????????????	
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24213020 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	333.80 kWh/m²a
??????????????	27.10.2033	??????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 24213020 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ?????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 88 71 354 0



??????? ???????: 24213020 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?? ????????



??????? ???????: 24213020 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

??? ?????? ???????????

Seltene Gelegenheit: Großes Süd-Grundstück mit Altbestand in bester Dahlem-Lage zu verkaufen! Das Grundstück ist ca. 1.170 m<sup>2</sup> groß und liegt in einer repräsentativen Dahlemer Wohnstraße. Auf dem Grundstück befindet sich ein sanierungsbedürftiges Gebäude aus den 50er Jahren mit etwa 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein Abriss ist möglich. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans X-B 18. Laut Bauamt ist dort eine Bebauung mit GRZ 0,20 zulässig. Eine GFZ ist nicht festgesetzt. Es dürfen zwei Vollgeschosse und ein Dachraum errichtet werden. Weitere Informationen erteilt Ihnen das zuständige Bauamt. Wir vereinbaren gern eine Besichtigung mit Ihnen!

???????? ??????????: 24213020 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

????????????????? ??? ???? ?????

- Ca. 1.170 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Südausrichtung
- Sanierungsbedürftiger Altbestand mit derzeit 4 Wohneinheiten und etwa 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans X-B 18. Laut Bauamt ist dort eine Bebauung mit GRZ 0,20 zulässig. Eine GFZ ist nicht festgesetzt. Es dürfen zwei Vollgeschosse und ein Dachraum errichtet werden. Weitere Informationen erteilt Ihnen das zuständige Bauamt.



??????? ??????????: 24213020 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

??? ??? ??? ????????????

Dahlem gehört zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf und ist eine der repräsentativsten Wohnlagen Berlins mit hervorragender Infrastruktur, bestens angebunden, umgeben von viel Grün und in der Nähe des Grunewalds - ein Ort mit einer sehr hohen Lebensqualität!

??????? ???????: 24213020 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 333.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

???????? ??????????: 24213020 - 14195 Berlin / Dahlem – Dahlem

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 ?????????? - Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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