



**PROVISIONSFREIE,
KLASSISCHE 30'ER-
JAHRE-VILLA IN SEHR
GUTER LAGE VON
DAHLEM-DORF, UNWEIT
DOMÄNE**

Posted on 14. März 2024

Adresse: 14195 Berlin-Dahlem

Größe: 195,14 m² (insges. 351,04 m² Nutzfläche mit Keller und ausgebautem DG)

Grundstücksgröße: ca. 709 m²

Preis in €: 2.495.000,- VB

Typ: Einfamilienhaus

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Villa befindet sich auf einem schön eingewachsenen Grundstück in der Fabeckstraße / Ecke Löhleinstraße in zentraler Lage im begehrten Ortsteil Dahlem-Dorf. Die stilvolle Immobilie wurde zuletzt als Zweifamilienhaus genutzt und bietet viel Raum auf insgesamt 4 Geschossen.

In den letzten Jahren erhielt das Haus eine neue Dacheindeckung sowie neue Fenster mit Thermopane-Verglasung, die im Keller installierte Heizungsanlage (Öl / 7.000l-Tank) sorgt auch für die Warmwasserbereitung, die Elektrik wurde im gesamten Haus erneuert. Ebenfalls wurden sämtliche Heizkörper ausgetauscht, die Bäder wurden modernisiert, neu gefliest und mit attraktiven Sanitärelementen ausgestattet. Das ausgesprochen charmante Objekt verfügt im Erdgeschoss über sehr gut erhaltenes Fischgrät-Eichenparkett, ein sehr schönes Holztreppehaus sowie abgezogene Dielenböden im I. Obergeschoss. Die angenehme Atmosphäre entsteht im Haus auch durch die guten Lichtverhältnisse auf allen Etagen, sowohl die große Terrasse im Erdgeschoss als auch die Sonnenterrasse im ersten Obergeschoss sind von Frühling bis Herbst beliebte Aufenthaltsorte.

Neben dem Haus befindet sich eine beheizte Garage. Der aktuelle Bodenrichtwert liegt bei € 2.600,-/m²!

Raumaufteilung:

Kellergeschoss: beheizter Vollkeller, Gästezimmer, Waschküche mit Gartenausgang, großer Hobbykeller, Heizungskeller

Erdgeschoss: Windfang, Gäste-WC, Diele, Schlafzimmer, geräumiges Badezimmer mit Eckwanne, Dusche und Bidet, großer ineinander übergehender Wohn-/Essbereich mit offener Einbauküche, Wintergarten mit Ausgang zur einer mit Solnhofener Platten gefliesten Terrasse

1. Obergeschoss: Diele, geräumiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Ausgang zu einer großen Sonnenterrasse mit Grünblick über die Gärten von Dahlem, 2 Schlafzimmer, modernes Duschbad mit Fenster

Dachgeschoss: ausgebautes Dachstudio mit Duschbad

Lage

Der Ortsteil Dahlem im Bezirk Berlin-Zehlendorf gehört nachhaltig zu den beliebtesten und exklusivsten Wohngebieten unserer Stadt. Einerseits wohnt man stilvoll im Grünen, ist umgeben von schönen Villen und Einfamilienhäusern, andererseits verfügt man mit dem idyllischen Dahlem-Dorf auch über perfekte Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Die Staatlichen Museen zu Dahlem und die Institute der FU Berlin sind in direkter Nachbarschaft gelegen.

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,

Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90

Zuständige Kammer: IHK Berlin

Der unter Denkmalschutz stehende U-Bahnhof Dahlem-Dorf (Linie U3) ist in drei Minuten zu Fuß erreichbar, bequem gelangt man so durch die ganze Stadt bis zum U-Bahnhof Warschauer Brücke. Gute Busverbindungen gibt es darüber hinaus in Richtung Rathaus Steglitz / Schloßstraße mit Einkaufs-Mall und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs. Auch der Kurfürstendamm ist in nur 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, Naturliebhaber freuen sich wiederum über die Nähe zum Grunwald und den dazugehörenden Seen.

Wir bitten Sie höflich, Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit unserem Büro und im Beisein eines unserer Mitarbeiter vorzunehmen.

Unsere Angaben beruhen auf den Aussagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin