



**ZUR MIETE IN DAHLEMS
BESTLAGE:
REPRÄSENTATIVE
GEWERBEVILLA MIT 2
EINLIEGERWOHNUNGEN
UND SCHWIMMBAD
DIREKT AM WILDEN
EBER!**

Posted on 25. November 2019

Adresse:: Berlin-Dahlem

Größe:: Gewerbefläche ca. 650 m², Nutzfläche ca. 905 m²

Grundstücksgröße: ca. 1.500 m²

Ort : 14199

Preis in €: 15.000,- €/monatl. zzgl. USt

Typ: Mietwohnhaus

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

Diese vormals von einem Konsulat genutzte luxuriös ausgestattete Villa befindet sich in der Rheinbabenallee, einer der repräsentativsten Straßen von Dahlem, direkt am Wilden Eber. Die Vermietung soll zunächst auf 5 Jahre erfolgen.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem ca. 2.250 m² großen Eckgrundstück, wobei der Grundstücksteil zur Pücklerstraße hin gelegen, abgeteilt und neu bebaut wird.

Die Eingänge zur Gewerbevilla befinden sich in der Rheinbabenallee, die Einliegerwohnungen verfügen über einen eigenen Eingang, durch ein Elektrotor erreicht man einen geräumigen Hof mit mindestens 6 Autostellplätzen, dahinter befindet sich der Garagentruckt mit einer Doppelgarage. Über der Doppelgarage befindet sich ein Atelier.

Die Immobilie bietet verschiedenen Gewerben repräsentative Räumlichkeiten, die neu renoviert sind.

Das fußbodenbeheizte Objekt verfügt über eine moderne Haustechnik, z. B. eine Videoüberwachungsanlage, Klimaanlage etc. und ein Kupferdach.

Derzeit werden in dem Anwesen Maler-, Tischler-, Elektronik- und Installationsarbeiten durchgeführt, es kann kurzfristig komplett bezugsfrei übergeben werden.

Ausstattung

Tagesbelichtetes Souterrain:

Separater Eingang, Diele, großer Hobbyraum, Schwimmbadtechnik, Zugang zu den im Dachgeschoss gelegenen zwei Einliegerwohnungen mit je 80 m² bzw. 60 m² Wohnfläche, Heizungsraum, separates Gästezimmer, begehbare Kühlkammer inkl. großer Kühlzelle, abhörsicherer Besprechungsraum.

Belle-Etage:

Diele, herrschaftlicher Empfang mit exklusiven, holzvertäfelten Decken (Birnenholz) und Wänden mit stilvollem Aufgang zum Obergeschoß, Garderobe, Gäste-WC, herrschaftliches Wohnzimmer mit Kamin, übergehend in ein repräsentatives Speisezimmer mit holzvertäfelten Decken, anschließend unbeheizten Wintergarten sowie Zugang zur großen Sonnenterrasse, Küche, einladender Pool- & Wellnessbereich mit Schwimmbad, WC, Bibliothek, Kinderzimmer, separates Gästezimmer mit Zugang zum Bad en Suite

Dachgeschoss:

Offene Galerie, riesiges Schlafzimmer mit diversen Einbauschränken in den Abseiten mit Zugang zum

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

großen Balkon sowie 2 Ankleidezimmer, Bad en Suite, WC, 2 Kinderzimmer, Sonnenbalkon, Ankleide, Badezimmer, 2 Einliegerwohnungen, die über eine separate Treppe mit eigenem Eingang begehbar sind. Die Einliegerwohnungen sind durch eine Tür getrennt. Durch das Öffnen der Tür können diese Wohnungen als eine Einheit mit einer Wohnfläche von ca. 650 m² Netto und einer Nutzfläche von ca. 905 m² verwendet werden.

Beschreibung der Lage

Das Objekt befindet sich in Berlin-Zehlendorf, im Ortsteil Dahlem. Dieser gehört zu den außerordentlich begehrten und exklusiven Bezirken. Die Nachbarschaft ist geprägt von exklusiven Villen und Botschaftsgebäuden.

Man lebt und arbeitet hier in einer sehr ruhigen und grünen Umgebung. Der Grunewald bietet mit seinen diversen Seen, z. B. dem bekannten Hubertussee, eine Vielzahl an Naherholungsmöglichkeiten.

Dennoch ist man durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung - sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen Auto - in kürzester Zeit in der City-West.

Die Buslinie 110, 186, 249, 310 und N10 sowie die U-Bahnlinie 3 (Bahnhof: Podbielskiallee) befinden sich in der nahen Umgebung.

Über die Stadtautobahn bzw. den Hohenzollerndamm gelangt man in wenigen Minuten in die City.

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