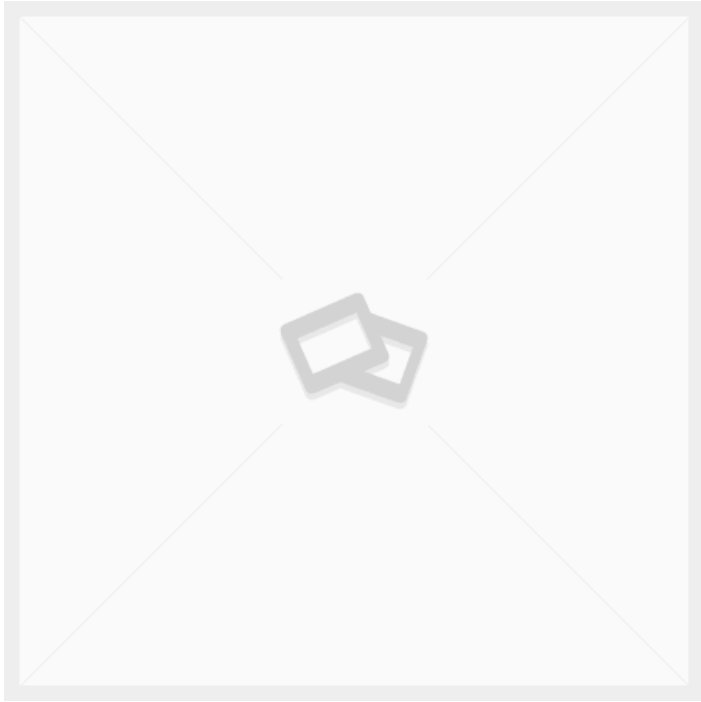




DAHLEMER BESTLAGE DIREKT AM MESSELPARK: GERÄUMIGES ARCHITEKTENHAUS MIT ATRIUM-GARTEN

Posted on 12. Juni 2025

Adresse:: 14195 Berlin-Dahlem

Größe:: ca. 210 m² (Einsicht in die Bauakte folgt in Kürze)

Grundstücksgröße: ca. 815 m²

Preis in €: 2.400.000,-

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

Der zum Verkauf stehende Bungalow befindet sich in der Bernadottestraße, eine der schönsten und besonders grünen Wohnstraßen – hier mit dem Messel-Park als Vis-à-Vis - in dem Villenbezirk Berlin-Dahlem. Tatsächlich ist dieses Haus ein kleines „Raumwunder“, es bietet verschiedene Ebenen, auf denen sehr individuell und separat gewohnt und gearbeitet werden kann. Liebhaber des Stils der 60er Jahre kommen hier besonders auf ihre Kosten, denn die Eigentümer haben im Rahmen der Sanierung diese Epoche bestimmenden schlichten Stilelemente liebevoll erhalten. Hervorzuheben ist weiterhin die architektonisch interessante Deckenkonstruktion mit leichten Schrägen und einer luftigen Höhe. Die Technik wurde im Kontext der Sanierung kompett erneuert: Die Fenster wurden ausgetauscht, die Steigeleitungen und die Elektrik erneuert, eine Alarmanlage wurde installiert, die getrennt für die einzelnen Trakte scharfgestellt werden kann.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Über das Entree gelangt man gleich rechts in einen separaten Gäste-Trakt mit Ensuite-Duschbad, in diesem Bereich gibt es auch eine Treppe, die in die obere Etage führt. Rechts der Diele befindet sich ein Gäste-WC, geradeaus wiederum erschließt sich die offene Designer-Einbauküche mit Esszimmer und Ausgang zum Atrium-Garten, dieser Bereich öffnet sich in ein geräumiges Wohnzimmer, ebenfalls mit Gartenzugang. Durch eine Tür im Wohnzimmer gelangt man in den separierten „Schlaftrakt“ mit drei Schlaf- bzw. Kinderzimmern und einem Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Obergeschoss: Die schlichte Treppe aus dem „Gästetrakt“ des Erdgeschosses führt in die obere Etage, die eine Art Studio, Büro oder auch Atelier beinhaltet: Dieses umfasst einen großen Raum sowie ein zweites Zimmer mit offener Küche und ein separates Gäste-WC. Dieser Bereich eignet sich perfekt als Büro, aber natürlich auch als separate Wohneinheit für ein älteres Kind oder auch ein Aupair-Girl e. a.

Kellergeschoss: Das Kellergeschoss bietet sehr viel Stauraum, in dem größten Raum (im Grundriss Keller 1) ließe sich besonders gut ein Fitness-Studio mit Sauna einrichten. Eine große Waschküche ist vorhanden, natürlich auch ein Heizungsraum mit der Gas-Zentralheizung von 2006.

Neben dem Haus befindet sich eine geräumige Doppelgarage, die in die Alarmanlage eingebunden ist.

Beschreibung der Lage

Das Objekt befindet sich in Berlin-Dahlem, einem der attraktivsten Villenbezirke der Hauptstadt. Man lebt hier in einer sehr ruhigen und grünen Umgebung, der fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbare Grunewald bietet mit seinen diversen Seen, z. B. dem bekannten Hubertussee, eine Vielzahl an

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

Naherholungsmöglichkeiten. Der sehr gepflegte Messelpark mit einem Teich vor der Haustür ist wiederum perfekt für kleinere Spaziergänge. Das dicht gelegene Roseneck oder auch die Berkaer Straße sowie das idyllische Dahlem-Dorf bieten ausgesprochen gute Einkaufsmöglichkeiten, eine hohe Dichte an Arztpraxen sowie diverse Cafés und Restaurants. Kunstfans werden sich über das Brücke-Museum oder auch das Kunsthaus Dahlem in Laufnähe freuen.

Sehr gute Verkehrsanbindung sind zudem vorhanden: Sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen Auto gelangt man in kürzester Zeit an den Kurfürstendamm, die Stadtautobahn bzw. der Hohenzollerndamm sind eine schnelle Verbindung in die alte „City-West“. Diverse Bus-Linien sowie die U-Bahnlinie 3 (U-Bahnhof: Dahlem-Dorf) befinden sich in der nahen Umgebung.

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