



E&V ID W-00AV00

RHEINBABENALLEE 43 A — 14199 BERLIN

Historische Eleganz - Raumangebot - Parkähnlicher Garten in Bestlage

WOHNFLÄCHE

ca. 450 m²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

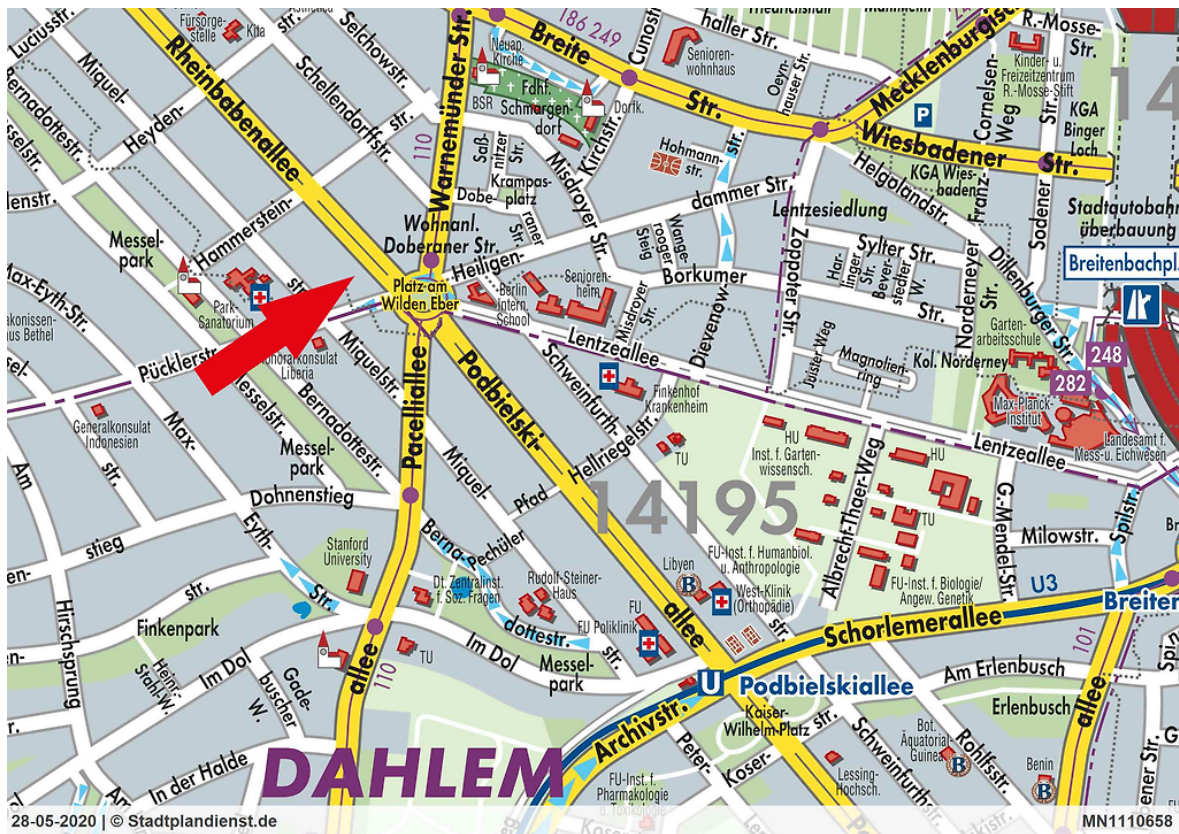
ca. 1.540 m²

ANZAHL ZIMMER

10

KAUFPREIS

3.950.000 €



Eckdaten

Wohnfläche

ca. 450 m²

Anzahl Zimmer

10

Grundstücksfläche

ca. 1.540 m²

Kaufpreis

3.950.000 €

Anzahl Badezimmer

5

Baujahr

1928

Gesamtfläche

786 m²

Garten



Heizung

Gas, Zentralheizung (Heizkörper)

Courtagepassus

Kommt auf Grundlage unserer Maklerleistung ein Kaufvertrag über das Objekt zustande, ist der Kunde verpflichtet, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer zu zahlen. Die Berechnungsgrundlage für die Provision ist der Gesamtkaufpreis, der sich aus dem Kaufpreis sowie

sämtlichen geldwerten Leistungen des Käufers an den Verkäufer ergibt, insbesondere der Übernahme von Grundbuchlasten, Ablösezahlungen für Einrichtungsgegenstände oder sonstige vereinbarte Zusatzleistungen.



Absolut uneinsehbarer, parkähnlicher Garten

Objektbeschreibung

Willkommen in einem charmanten Juwel im Herzen Berlins. Dieses beeindruckende Haus, erbaut im Jahr 1928, erstreckt sich über 786 Quadratmeter und bietet 450 Quadratmeter Wohnfläche. Mit seinen 10 Räumen, darunter 4 Schlafzimmer und 5 Bäder, verspricht es ein unvergleichliches Wohnerlebnis. Betreten Sie ein Refugium der Nostalgie und Eleganz, wo der Charme vergangener Zeiten auf den Glanz moderner Annehmlichkeiten trifft. Der großzügige Garten

und der voll ausgebaute Dachboden laden zur Entspannung ein. Das Haus besticht durch exquisite Details wie einem Kamin und edle Parkettböden, die Wärme und Stil ausstrahlen. Ein Balkon ergänzt das luxuriöse Wohngefühl. Diese Residenz, die nach einer liebevollen Renovierung ruft, bietet die einmalige Gelegenheit, Geschichte und Luxus zu vereinen. Ein wahres Paradies für Kenner und Träumer.



Zurückgesetzte Lage zur Rheinbabenallee

Lagebeschreibung

Erleben Sie das unvergleichliche Flair der Rheinbabenallee im begehrten Berliner Stadtteil Schmargendorf, wo Luxus und Eleganz in perfekter Harmonie verschmelzen. Diese exquisite Lage spricht anspruchsvolle Käufer an, die Wert auf Exklusivität und Ruhe legen, während sie die pulsierende Energie Berlins genießen möchten. Die Umgebung bietet eine erstklassige Infrastruktur mit exklusiven Boutiquen, Gourmet-Restaurants und hochkarätigen Schulen, die alle innerhalb weniger Minuten erreichbar sind. Nur eine kurze Fahrt mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln trennt Sie von den kulturellen Highlights der Hauptstadt, wie dem geschichtsträchtigen Brandenburger Tor oder dem lebhaften

Kurfürstendamm. Freizeitaktivitäten sind vielfältig: Spazieren Sie durch den idyllischen Grunewald oder entspannen Sie am Ufer des Wannsees. Die Nähe zum internationalen Flughafen Berlin-Brandenburg, nur etwa 30 Minuten entfernt, garantiert nahtlose Verbindungen weltweit. Die Rheinbabenallee bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine Oase der Ruhe inmitten des urbanen Lebens. Hier können Sie die perfekte Balance zwischen kosmopolitischem Lifestyle und privater Erholung genießen. Tauchen Sie ein in ein Leben voller Luxus, wo jeder Tag eine neue Entdeckung bereithält.



Wohnzimmer mit Kamin in der 1. Etage



An das Wohnzimmer angrenzender Balkon



85 m² großer Wohnraum im Erdgeschoss mit Zugang und Terrasse



Weiteres Zimmer - erweitert durch Flügeltür den Wohnraum auf insges. 110 m²



Küche mit modernen Einbaugeräten





Masterbedroom mit angrenzendem Bad und Balkon



Tageslichtbad



Zweites Schlafzimmer



Drittes Schlafzimmer



Ausgebauter Dachstuhl mit Ausblick in den Garten





Entrée

Sie suchen nach der passenden Finanzierung?

Mit einem Portfolio von mehr als 550 Banken unterstützt Engel & Völkers Finance Sie dabei, die passgenaue Finanzierung zu bestmöglichen Konditionen zu finden.



OPTIMALER ZINSVERGLEICH

Konkretes Finanzierungsangebot
schufaneutral und kostenfrei
in kürzester Zeit



UNKOMPLIZIERTE ABWICKLUNG

Schnelle Finanzierungszusage
ermöglicht den Kauf Ihrer
Wunschimmobilie



RUNDUM- SERVICE

Vom Erstgespräch bis hin zur
After-Sales-Betreuung auch
nach Vertragsabschluss



Kevin Schultz
Finanzierungsspezialist

+49-(0)173-86 05 482 | Kevin.Schultz@engelvoelkers.com | ev-finance.de
Engel & Völkers Finance Germany GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG

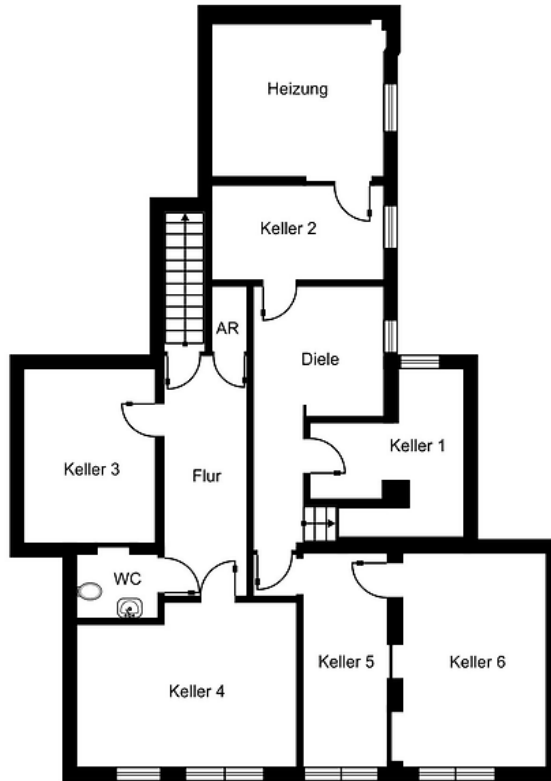


Jetzt vermieten – langfristig profitieren

Mit wirkungsvoller und sorgfältiger Vermarktung finden wir die passende Mieterin /
den passenden Mieter für Ihre Immobilie.

BERLIN | BRANDENBURG

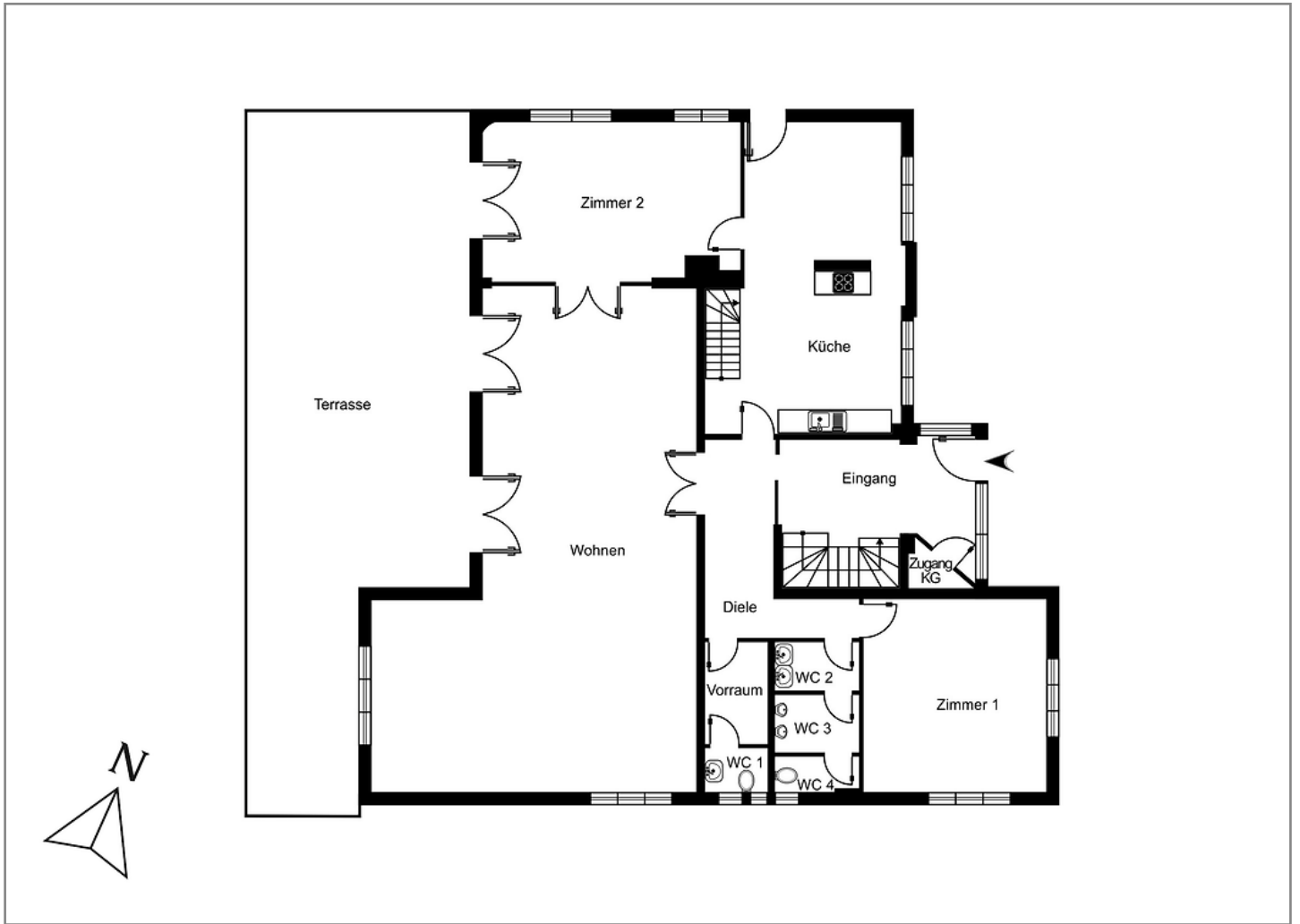
+49 (0)30 897 30 90 50 | engelvoelkers.com/berlin-brandenburg



Kellergeschoss

Grundriss

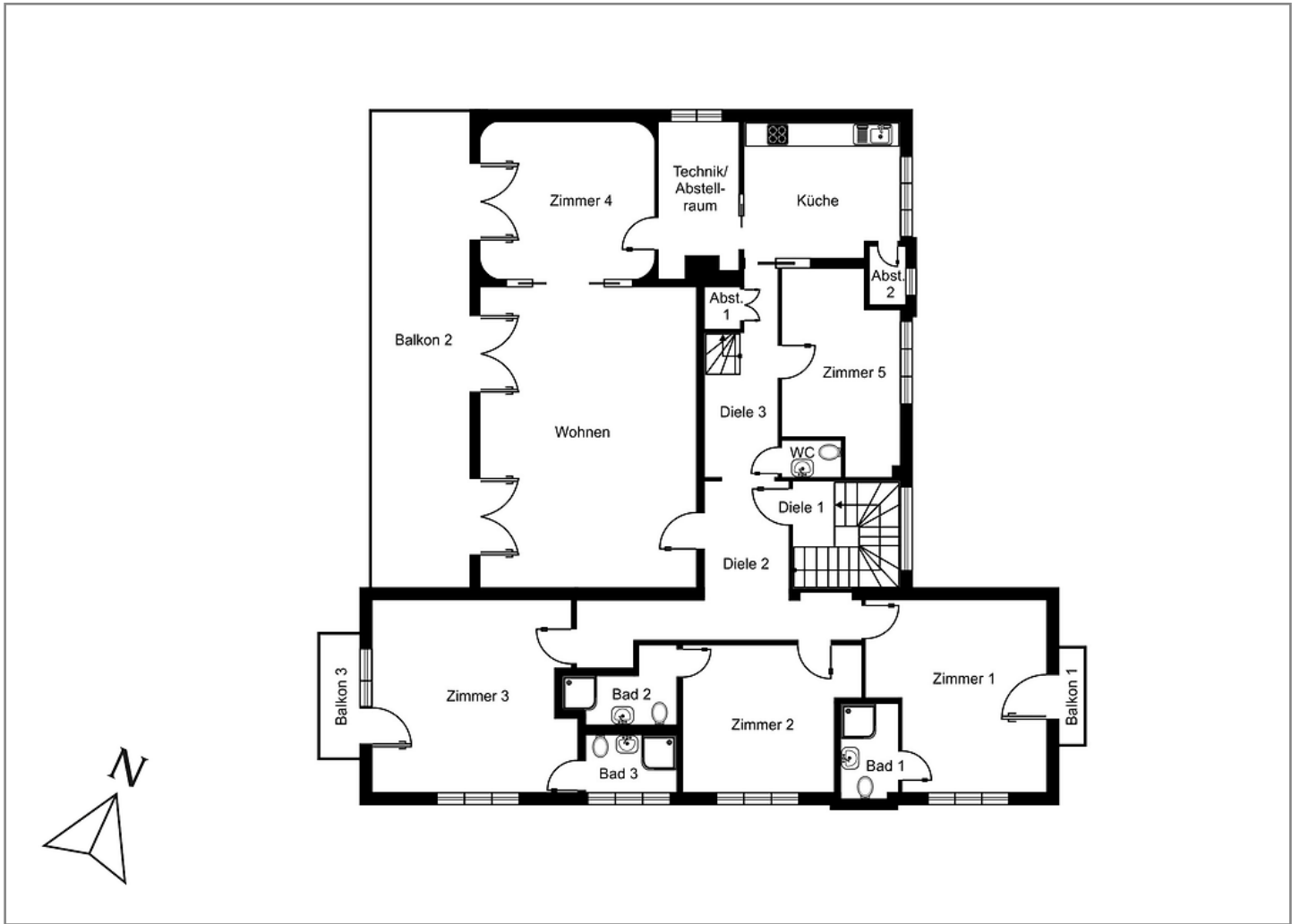
Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Erdgeschoss

Grundriss

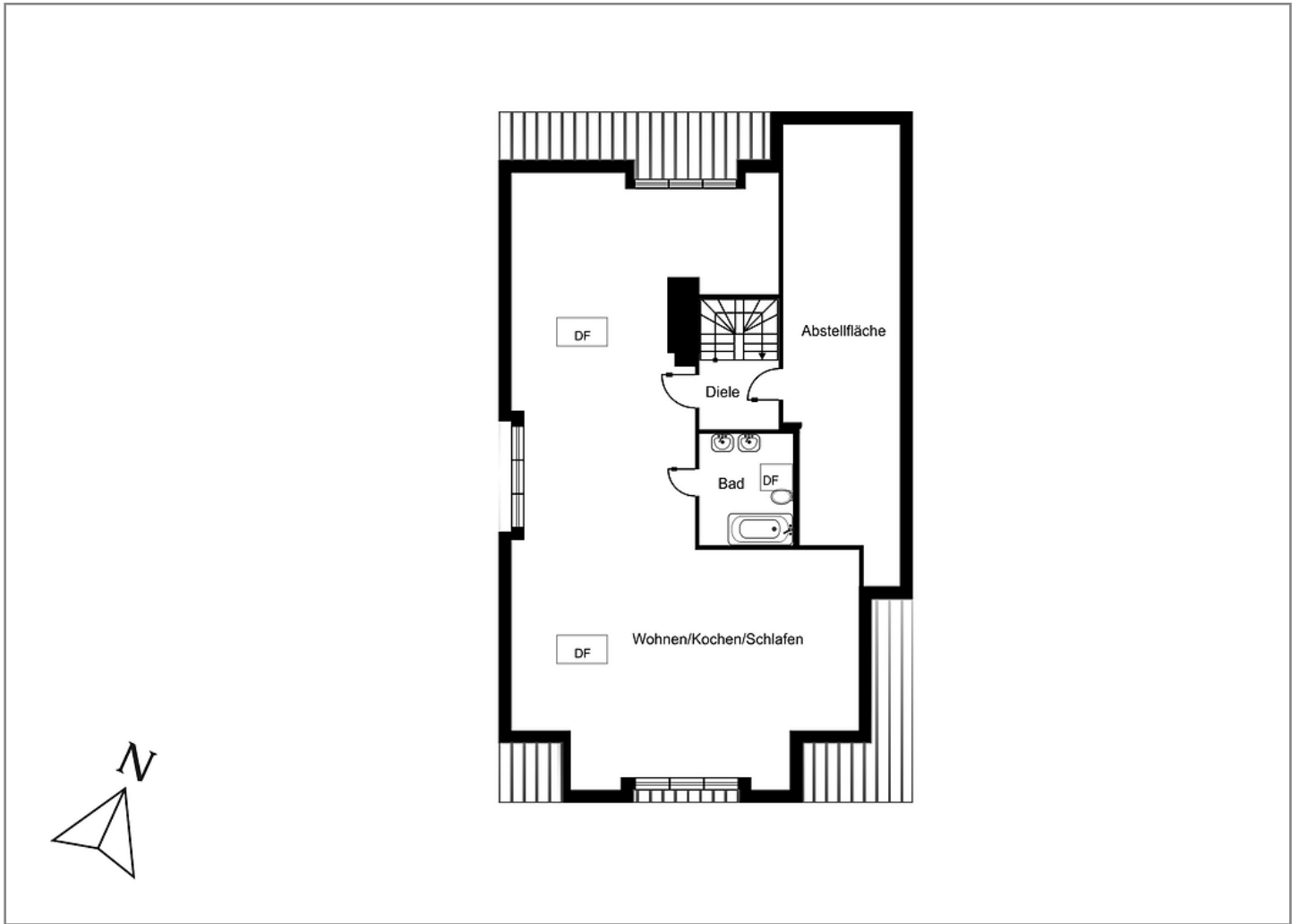
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

A. Allgemeiner Teil

1. Vertragsgegenstand

Der Kunde (nachfolgend „Kunde“) beauftragt die Engel & Völkers Immobilien Deutschland GmbH (nachfolgend „E&V“) mit dem Nachweis von Gelegenheiten oder der Vermittlung von Verträgen über Immobilien. Diese Verträge können den Kauf, Verkauf, die Miete, Vermietung, Pacht oder sonstige Nutzungsüberlassung eines Objekts betreffen (nachfolgend „Hauptvertrag“). Der Kunde wird dabei je nach Rolle als Käufer, Verkäufer, Mieter oder Vermieter bezeichnet. Das jeweilige Objekt, das Gegenstand der Maklertätigkeit ist, wird als „Vertragsobjekt“ bezeichnet.

2. Geltungsbereich und Rangfolge

Diese AGB gelten für Verbraucher (§ 13 BGB) und Unternehmer (§ 14 BGB) gleichermaßen, soweit nicht ausdrücklich abweichend geregelt. Der jeweils individuell geschlossene Maklervertrag hat bei Widerspruch einzelner Passagen Vorrang vor der entsprechenden Regelung in diesen AGB. Darüber hinausgehende, abweichende oder ergänzende Bedingungen werden nur Vertragsbestandteil, wenn E&V ihrer Geltung ausdrücklich zugestimmt hat.

3. Zustandekommen, Laufzeit und Kündigung des Maklervertrags

Der Maklervertrag kommt durch Beauftragung zustande und bedarf bei Verbrauchern mindestens der Textform (z. B. E-Mail). Gegenüber Unternehmern bestehen keine Formanforderungen. Die Laufzeit beträgt sechs (6) Monate und verlängert sich jeweils um einen (1) Monat, sofern er nicht von einer Partei mit Frist von vier (4) Wochen vor dem jeweiligen nächsten Ablaufdatum in Textform gekündigt wird. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

4. Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

E&V ist als Maklerunternehmen nach dem Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, die Identität des Kunden festzustellen und zu überprüfen. Zur Erfüllung dieser Pflicht ist der Kunde zur Mitwirkung verpflichtet und hat E&V die notwendigen Auskünfte zu erteilen sowie entsprechende Dokumente, insbesondere eine Kopie des Personalausweises, zur Verfügung zu stellen.

5. Doppelmaklertätigkeit

E&V ist berechtigt, gleichzeitig für die Käufer- und Verkäuferseite provisionspflichtig tätig zu werden, sofern keine Interessenkollision oder ein gesetzlicher Ausschluss besteht.

6. Ersatzvertrag

Kommt durch die Tätigkeit von E&V anstelle des ursprünglich angestrebten Kaufvertrags z. B. ein Miet-, Pacht- oder ähnlicher Nutzungsvertrag (oder umgekehrt) zustande, bleibt der Provisionsanspruch bestehen. Es gilt der übliche Maklerlohn i. S. v. § 653 Abs. 2 BGB, soweit kein gesetzlicher Ausschluss besteht.

7. Provisionsanspruch, Fälligkeit und Auskunftspflicht

Der Anspruch auf Provision entsteht und wird nach § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrags fällig, sofern dieser auf der vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit

von E&V beruht. Der Kunde hat E&V unverzüglich über Zeitpunkt, Vertragsbeteiligte und Entgelt des Hauptvertrags zu informieren. Dies gilt auch, wenn der Hauptvertrag unter aufschiebender Bedingung steht.

8. Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechte

Der Kunde darf gegenüber der Provisionsforderung nur mit Ansprüchen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn diese unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

9. Keine Rechts- oder Steuerberatung

E&V erbringt im Rahmen des Maklervertrags keine Rechts-, Steuer- oder sonstigen Beratungsleistungen, die spezialisierten Berufsgruppen vorbehalten sind. Der Kunde stellt sicher, dass hierfür erforderliche Beratungen durch entsprechend qualifizierte Dritte erfolgen.

10. Gerichtsstand

Ist der Kunde Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz von E&V. Für Verbraucher ohne allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland gilt derselbe Gerichtsstand als nicht-ausschließlicher Gerichtsstand. Verlegt der Verbraucher nach Vertragsschluss seinen Wohnsitz ins Ausland oder ist sein Wohnsitz im Klagezeitpunkt unbekannt, ist ebenfalls der Sitz von E&V Gerichtsstand. Zwingende ausschließliche Gerichtsstände bleiben unberührt.

B. Käuferkunden

1. Objektinformationen und Haftung

Die von E&V übermittelten Objektinformationen, Unterlagen und Pläne stammen überwiegend von Dritten (z.B. Eigentümern). E&V ist nicht verpflichtet, die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Informationen eigenständig sachverständig zu überprüfen, es sei denn, E&V hat begründete Zweifel an deren Richtigkeit oder Plausibilität oder ist zur Überprüfung gesetzlich verpflichtet. E&V haftet für Schäden aus der Nutzung solcher Informationen nach den gesetzlichen Bestimmungen. Bei einfacher Fahrlässigkeit ist die Haftung von E&V auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Die Haftungsbegrenzung gilt nicht bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder für Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz oder soweit E&V eine Garantie übernommen hat.

2. Vertraulichkeit und Weitergabeverbot

Alle von E&V übermittelten Objektinformationen und Exposés sind vertraulich zu behandeln und ausschließlich für den jeweiligen Kaufinteressenten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung von E&V gestattet. Gibt der Käufer die Informationen unbefugt an einen Dritten weiter und schließt dieser Dritte den Hauptvertrag ab, so verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe der Provision, die bei einem Vertragsschluss mit ihm selbst angefallen wäre. Dem

Käufer wird ausdrücklich der Nachweis gestattet, dass E&V kein oder ein wesentlich geringerer Schaden als die Vertragsstrafe entstanden ist. Diese Klausel findet keine Anwendung auf die Vermittlung von Mietverträgen.

3. Aufwendungsersatz bei Scheitern des Hauptvertrags

Scheitert ein Kaufvertrag aus Gründen, die nicht von E&V zu vertreten sind, erstattet der Käufer E&V die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Aufwendungen, soweit sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Vermittlungs- oder Nachweistätigkeit stehen. Dem Käufer bleibt der Nachweis geringerer Aufwendungen vorbehalten. Diese Klausel ist nicht anwendbar auf Vertragsverhältnisse mit Wohnungssuchenden im Sinne des Wohnungsvermittlungsgesetzes.

4. Zustandekommen des Maklervertrags über die Website

Die Präsentation von Immobilien auf der Website von E&V stellt eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar. Fordert der Käufer über die Website ein Exposé zu einem Objekt an, gibt er durch das Absenden seiner Anfrage durch Klicken auf "Courtagespflichtigen Maklervertrag abschließen" ein Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags ab. E&V nimmt dieses Angebot an, indem dem Käufer das Exposé zugesandt oder der Zugriff darauf gewährt wird. Dadurch kommt ein wirksamer Maklervertrag zustande.

C. Verkäuferkunden

1. Aufwendungsersatz

E&V kann Ersatz der tatsächlich und ausschließlich für den konkreten Auftrag entstandenen Einzelaufwendungen verlangen, die unmittelbar aus der Auftragsbearbeitung resultieren (z. B. Inserate, Exposés, Telefon, Porto, Internet-Einträge, Besichtigungsfahrten). Der Aufwendungsersatz ist mit Beendigung des Auftrags fällig und wird auf eine später anfallende Provision vollständig angerechnet. Für Vertragsverhältnisse im Sinne des Wohnungsvermittlungsgesetzes gelten die Anforderungen nach §§ 3 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 WoVermG.

2. Rechte an Bildmaterial

Der Verkäufer versichert, dass er über alle erforderlichen Rechte an dem von ihm zur Verfügung gestellten Bildmaterial (z.B. Fotografien, Grundrisse, Visualisierungen) für die vertragsgegenständliche Vermarktung durch E&V verfügt. Verletzt der Verkäufer diese Pflicht schuldhaft, stellt er E&V von berechtigten Ansprüchen Dritter, die aus der Verletzung von Urheber-, Nutzungs- oder Leistungsschutzrechten resultieren, sowie von den angemessenen Kosten einer notwendigen Rechtsverteidigung frei.

3. Informationspflichten und Gewährleistung der Richtigkeit

Der Verkäufer verpflichtet sich, E&V sämtliche für die Vermarktung erforderlichen Objektunterlagen sowie alle für eine sachgerechte Vermarktung relevanten Informationen vollständig und wahrheitsgemäß zur Verfügung zu stellen. Der Verkäufer versichert nach bestem Wissen und Gewissen, dass alle ihm bekannten Angaben in wesentlichen Punkten richtig und vollständig sind und keine ihm bekannten wesentlichen Tatsachen unrichtig dargestellt oder verschwiegen werden. Dies umfasst insbesondere ihm

bekannte Sach- und Rechtsmängel sowie die wirtschaftliche Situation des Objekts, soweit sie ihm bekannt ist. Der Verkäufer weist darauf hin, dass er für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben nur im Rahmen seines Kenntnisstandes und seiner zumutbaren Prüfungsmöglichkeiten einsteht. Soweit Angaben auf Annahmen, Planungen oder Hypothesen beruhen, wird der Verkäufer E&V hierauf ausdrücklich hinweisen, damit E&V dies dem Kaufinteressenten mitteilen kann.

4. Verwendung nicht verifizierter Informationen und Haftungsbeschränkung

Der Verkäufer nimmt zur Kenntnis, dass E&V die von ihm erhaltenen sowie aus öffentlichen oder sonstigen Quellen stammenden Informationen verwendet. E&V ist nicht zu einer eigenen sachverständigen Überprüfung der vom Verkäufer erhaltenen Informationen verpflichtet, es sei denn, E&V hat begründete Zweifel an deren Richtigkeit oder Plausibilität. E&V haftet für Schäden, die aus der Nutzung von Informationen entstehen, nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Haftung bei einfacher Fahrlässigkeit ist auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Die Haftungsbegrenzung gilt nicht bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit oder bei Schäden aus Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder für Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz oder soweit E&V eine Garantie übernommen hat.

Stand: August 2025

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und der Engel & Völkers Immobilien Deutschland GmbH. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer sowie für Besichtigungen gern zur Verfügung.

