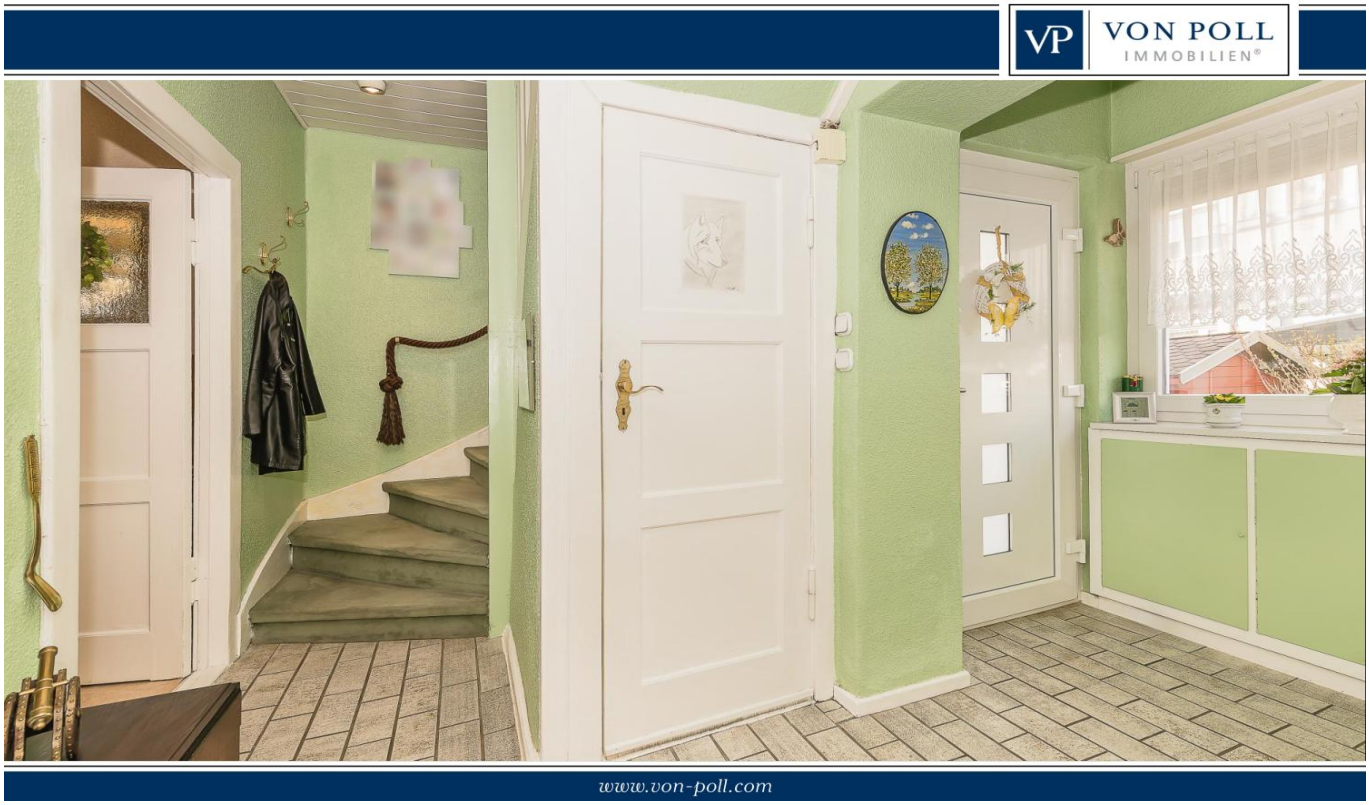
Berlin

Ruhiges familienfreundliches Wohnumfeld trifft auf gepflegtes Reihenmittelhaus mit Terrasse

Objektnummer: 24423012



KAUFPREIS: 419.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 80 m^2 • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 138 m^2

Objektnummer: 24423012 - 12359 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24423012 - 12359 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	24423012
Wohnfläche	ca. 80 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1932

Kaufpreis	419.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24423012 - 12359 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	19.03.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	274.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24423012 - 12359 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 24423012 - 12359 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 24423012 - 12359 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 24423012 - 12359 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 24423012 - 12359 Berlin

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

T.: 030 - 66 52 70 00

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | berlin.neukoelln@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/berlin-neukoelln

Objektnummer: 24423012 - 12359 Berlin

Ein erster Eindruck

Ruhiges familienfreundliches Wohnumfeld in gefragter Lage von Berlin Britz trifft auf gepflegtes Reihenmittelhaus mit Terrasse und praktisch angelegten Garten - Verkauft wird ein voll unterkellertes Reihenmittelhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 120 m², welches um 1932 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Haus liegt in einem grün angelegten familienfreundlichen Wohnumfeld mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die Wohn- / Nutzfläche von ca. 120 m² verteilt sich auf Keller-, Erd-, und Obergeschoss. Die Böden sind mit Fliesen und Tepichboden belegt. Alle Räume sind hell gestaltet und verfügen über große Fenster für viel Tageslicht. Das Erdgeschoss unterteilt sich vom Eingangsbereich mit Zugang zum Gäste-WC in Flur mit Treppenhaus, Küche mit elektrischen Geräten, und offenem Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Die Terrasse vollständig überdacht und zu den Seiten wettergeschützt abgeschlossen. Über das Treppenhaus gelangt man in das Keller- und Obergeschoss. Das Obergeschoss unterteilt sich vom Flur in Badezimmer mit Dusche, Schlafzimmer eins und Schlafzimmer zwei. Beide Zimmer verfügen über große Fenster mit Ausblick in den eigenen Garten. Im Keller befinden sich neben einem Haustechnikraum mit zentraler Heizungsanlage ein großer Übergangsraum, sowie ein weiterer Raum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Der Garten ist praktisch angelegt und bietet genügend Platz für viele ruhige Stunden im Freien mit dem charmanten Flair der gepflegten Wohnanlage. Durch den separaten Gartenzugang lässt sich das Grundstück auch von der anderen Seite des Grundstücks betreten. In direkter Umgebung der Immobilie befindet sich der ca. 90 Hektar große Britzer Garten. Dieser bietet in den Sommermonaten eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie. Die hervorragende Infrastruktur, die nahegelegen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Kindertagesstätten und Schulen runden das Umfeld in einer perfekten Konstellation ab. Die Immobilie steht spätestens ab dem 01.03.2025 zur Selbstnutzung bereit. Weitere Einzelheiten, Bilder, sowie Grundrisse und Besichtigungstermine erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 24423012 - 12359 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- modernisierter Zugangsbereich
- großzügiger Eingangsbereich
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- gepflasterter Zugang zum Haus
- offener Übergang zwischen Wohn- und Essbereich
- separater Gartenzugang
- überdachte Terrasse
- gefragte zentrale Lage

Objektnummer: 24423012 - 12359 Berlin

Alles zum Standort

GEOGRAFIE: Britz liegt im Süden Berlins und zählt ca. 42.846 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2020). Es liegt zwischen den Ortsteilen Mariendorf im Westen und Baumschulenweg im Osten sowie Neukölln im Norden. Im Süden grenzt Britz an die Ortsteile Buckow und Gropiusstadt unweit von der Grenze Berlins zu Großziethen entfernt, einem Ort der brandenburgischen Gemeinde Schönefeld. LAGE/ VERKEHR / FREIZEIT/ SPORT/ NATUR: In einer komplett intakten Infrastruktur im Zentrum von Berlin-Britz sind Einkaufsmöglichkeiten (Gropius Passagen), Ärztehäuser / Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten schnell zu erreichen. Vier Stationen der U-Bahn-Linie U7 liegen im Ortsteil (Grenzallee, Blaschkoallee, Parchimer Allee und Britz-Süd). Als wichtige Nord-Süd-Verbindung fungiert die Metrobuslinie M44, die den S-Bahnhof Hermannstraße anbindet. Als direkter Zubringer in die Innenstadt dient die Metrobuslinie M46. Weitere Buslinien sind vorhanden. Die wichtigsten Straßenzüge sind die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenzüge Britzer Damm–Buckower Damm und Buschkrugallee sowie in West-Ost-Richtung der Straßenzug Gradestraße–Blaschkoallee–Späthstraße, der zur Anschlussstelle Späthstraße der Bundesautobahn 113 führt. Sehr nah an der A 113 sind Inlineskating; Joggen; Fahrradfahren möglich, da die betreffende Umgebung im besten Zustand asphaltiert ist. Unmittelbar am Teltow Kanal entlang ist die Ausübung von Freizeitmöglichkeiten damit vorhanden. Auch ein Freizeitbad für die heißen Tage im Sommer befindet sich in unmittelbarer Nähe. Den beliebten Britzer Garten auf dem Gelände der Bundesgartenschau erreichen Sie mit dem Fahrrad, Auto oder zu Fuß für ausgedehnte Spaziergängen in denen Sie die Natur genießen können. INFRASTRUKTUR: Das Umfeld ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser mit herrlich angelegten Grünanlagen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten, Restaurants, Ärztehäuser, Anbindungen an die öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius Passagen befinden sich in näherer Umgebung. Genießen Sie neben der guten Anbindung auch die Ruhe und den Charme des Schlosses in Britz mit seinem 1,8 Hektar großem Schlosspark. SCHULEN: Britz verfügt über 18 Kitas, 7 Grundschulen, 1 musikalische Grundschule, 2 Oberstufenzentren und 1 Gymnasium.

Objektnummer: 24423012 - 12359 Berlin

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 274.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist H. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobile, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. 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.

Objektnummer: 24423012 - 12359 Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278 Berlin – Neukölln
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com