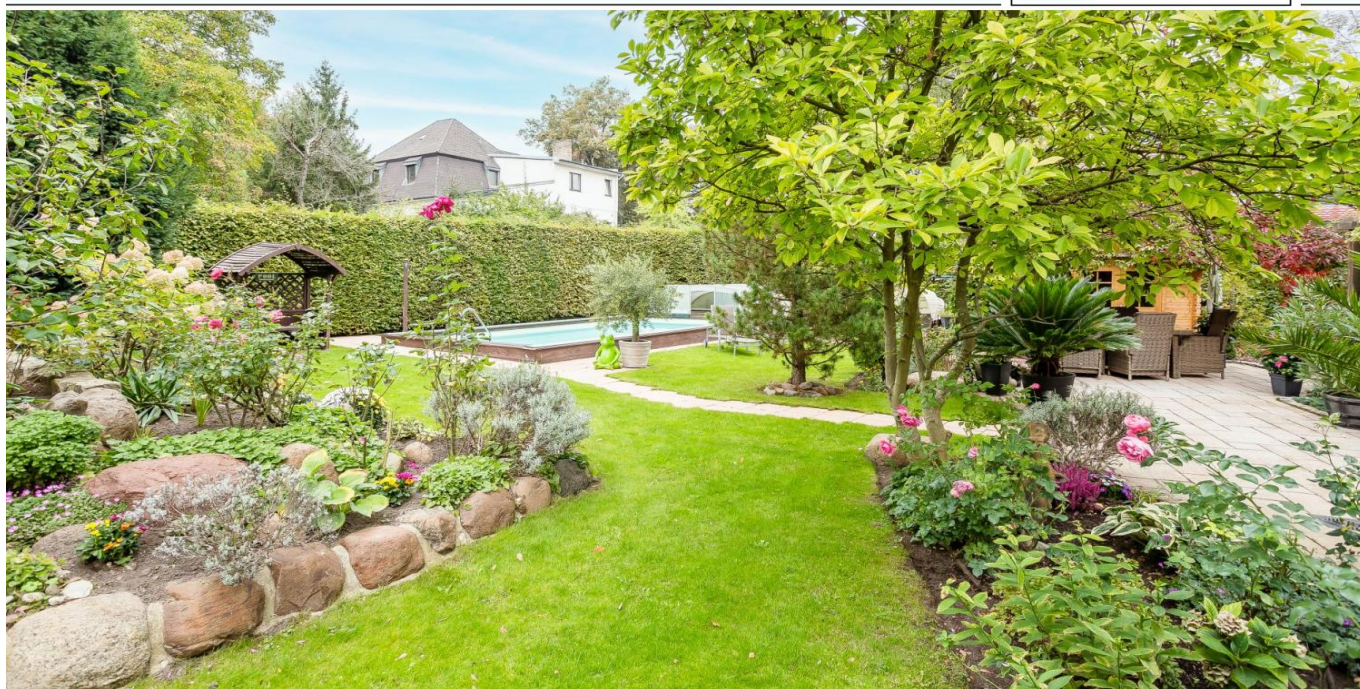


**Berlin**

## A home for the whole family - feel at home in a charming atmosphere in Berlin's traditional district

**Property ID: 25104016**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 1.699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 415 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 1.050 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25104016 - 12359 Berlin**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25104016 - 12359 Berlin**

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25104016                              |
| Living Space         | ca. 415 m <sup>2</sup>                |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 13                                    |
| Bedrooms             | 8                                     |
| Bathrooms            | 4                                     |
| Year of construction | 1900                                  |
| Type of parking      | 4 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 1.699.000 EUR                                                             |
| House                         | Multi-occupancy house / multi-family home                                 |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2016                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 235 m <sup>2</sup>                                                    |
| Equipment                     | Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 25104016 - 12359 Berlin**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 28.09.2031      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 127.30 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | D                         |
| Year of construction according to energy certificate | 2005                      |

**Property ID: 25104016 - 12359 Berlin**

## The property



Property ID: 25104016 - 12359 Berlin

## The property



Property ID: 25104016 - 12359 Berlin

## The property



Property ID: 25104016 - 12359 Berlin

## The property



Property ID: 25104016 - 12359 Berlin

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/berlin-neukoelln](http://www.von-poll.com/berlin-neukoelln)

**Property ID: 25104016 - 12359 Berlin**

## The property



**Property ID: 25104016 - 12359 Berlin**

## A first impression

A home for the whole family – feel at home in the charming, traditional Berlin district of Britz – For sale is a unique two-family house with an additional self-contained apartment on a lovingly landscaped 1050 m<sup>2</sup> plot. The living/usable area of approximately 650 m<sup>2</sup> is spread over four floors and a substantial outbuilding. The property is located on a quiet side street in a highly sought-after central location. Originally built around 1900, the property has been enlarged and expanded in recent years through numerous high-quality modernizations without losing its traditional charm. Further highlights of this property include a large heated pool, a solidly built double garage, a modern roof terrace, a fireplace, and spacious garden terraces with a total area of over 150 m<sup>2</sup>. The living space of approximately 410 m<sup>2</sup> is distributed across three floors with a total of thirteen rooms, an open-plan kitchen/living area, two fitted kitchens, and four bathrooms. The floors are finished with parquet, laminate, vinyl, and carpeting. The ground floor is divided from the entrance area into a ground-floor apartment and a self-contained apartment. The maisonette apartment on the upper floor is accessible via a separate staircase. The self-contained apartment comprises a hallway, kitchen, bathroom with shower, bedroom 1, and bedroom 2. The ground-floor apartment comprises a hallway, bathroom with shower and bathtub, kitchen, bedroom 1, bedroom 2, living/dining area (bedroom 3), and bedroom 4 with stairs to the separate basement and a connecting door to the main staircase with garden access. The maisonette apartment features a spacious entrance area, living room (bedroom 1) with access to the roof terrace, open-plan kitchen/dining area (bedroom 2), bathroom with shower and bathtub, separate toilet, bedroom 3, and bedroom 4. A wooden staircase leads from the entrance area to the attic. Here, there are three further rooms, a storage room, and a bathroom with shower. The basement is accessible via the main staircase. This area of the house contains large storage rooms, a fitness room, and the utility room with the gas heating system. On the lovingly landscaped, approximately 1,050 m<sup>2</sup> property, in addition to the main house, there is a solid double garage with electric doors, an electric fence, a large heated pool, and spacious southwest-facing terraces totaling over 150 m<sup>2</sup>. A separate 50 m<sup>2</sup> outbuilding provides additional space for garden tools and bicycles. This area can be converted into an office or guest suite, if desired, spanning one and a half floors. Next to the pool is a garden shed housing the pool equipment. All areas of the property are connected by high-quality natural stone pathways. The terraced design of the terrace and garden area offers ample privacy and plenty of open space, even when used in conjunction with a partial rental concept. Generous living areas and an exceptionally pleasant property combine here with excellent central infrastructure. Shopping facilities for daily needs, schools, kindergartens, public transport connections, the Britz landscape park, and Britz Palace are all within easy reach.

**Property ID: 25104016 - 12359 Berlin**

## Details of amenities

### AUSSTATTUNG:

- elektrische Zauntore
- massive Garagen mit elektrischem Toren
- großer beheizter Pool mit verstellbarer Überdachung
- traumhaft angelegter Garten mit Hecken und Ziersträuchern
- massives Nebengelass (ca. 50 m<sup>2</sup>)
- Gartenhaus mit Pooltechnik
- Fitnessbereich im Kellergeschoss
- großzügige Dachterrasse
- zwei hochwertige Einbauküchen mit elektrischen Geräten
- Natursteinwege
- große Terrassen mit Süd-Westausrichtung (über 150 m<sup>2</sup> Fläche)
- offener Kamin
- ausgebautes Dachgeschoss
- offene Wohnküche mit angrenzendem Essbereich
- Kameraüberwachungssystem

**Property ID: 25104016 - 12359 Berlin**

## All about the location

### 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.

**Property ID: 25104016 - 12359 Berlin**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.9.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 127.30 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Immobilie, 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.**

**Property ID: 25104016 - 12359 Berlin**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Sebastian Kusche**

---

**Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 66 52 70 00**

**E-Mail: [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**