

Berlin

Casa unifamiliar bien mantenida con sótano, chimenea, piscina, paneles solares y mucho más: un refugio para su familia.

Número de propiedad: 25423028



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

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 428 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25423028 - 12355 Berlin

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25423028 - 12355 Berlin

## De un vistazo

Número de propiedad	25423028	Precio de compra	649.000 EUR
Superficie habitable	ca. 119 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Estructura de madera
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 50 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1994	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25423028 - 12355 Berlin

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	09.10.2035	Consumo de energía final	102.43 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25423028 - 12355 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25423028 - 12355 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25423028 - 12355 Berlin

## La propiedad



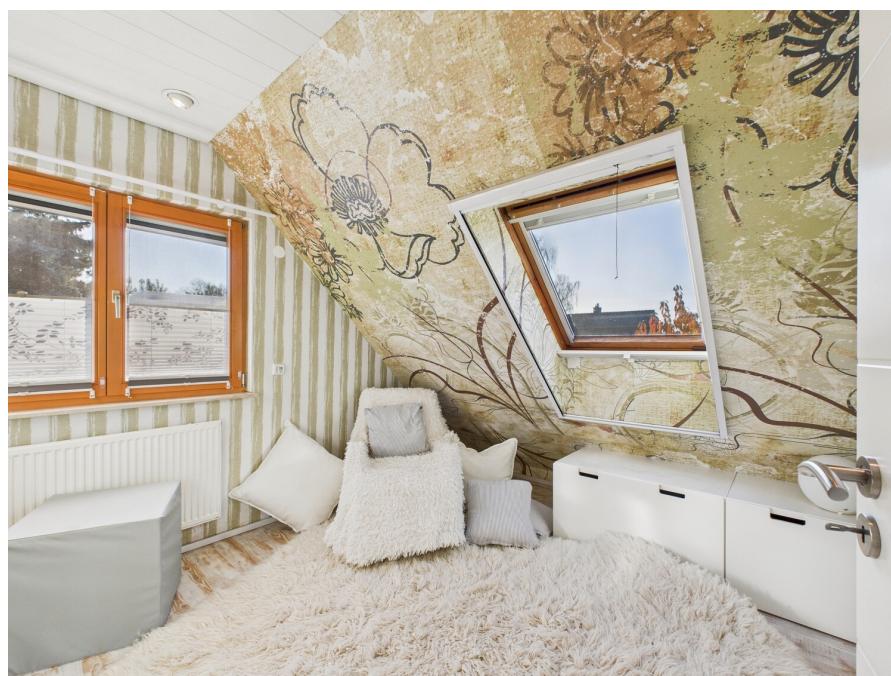
Número de propiedad: 25423028 - 12355 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25423028 - 12355 Berlin

## La propiedad



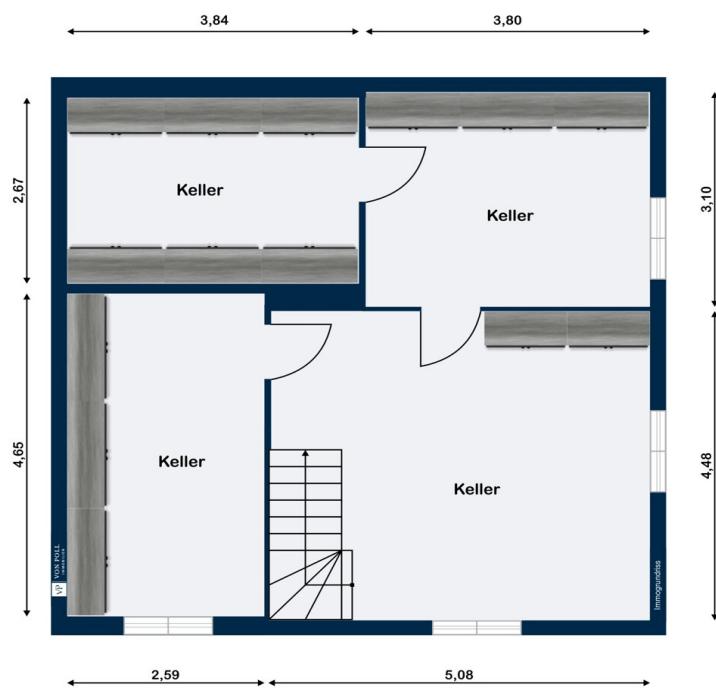
Número de propiedad: 25423028 - 12355 Berlin

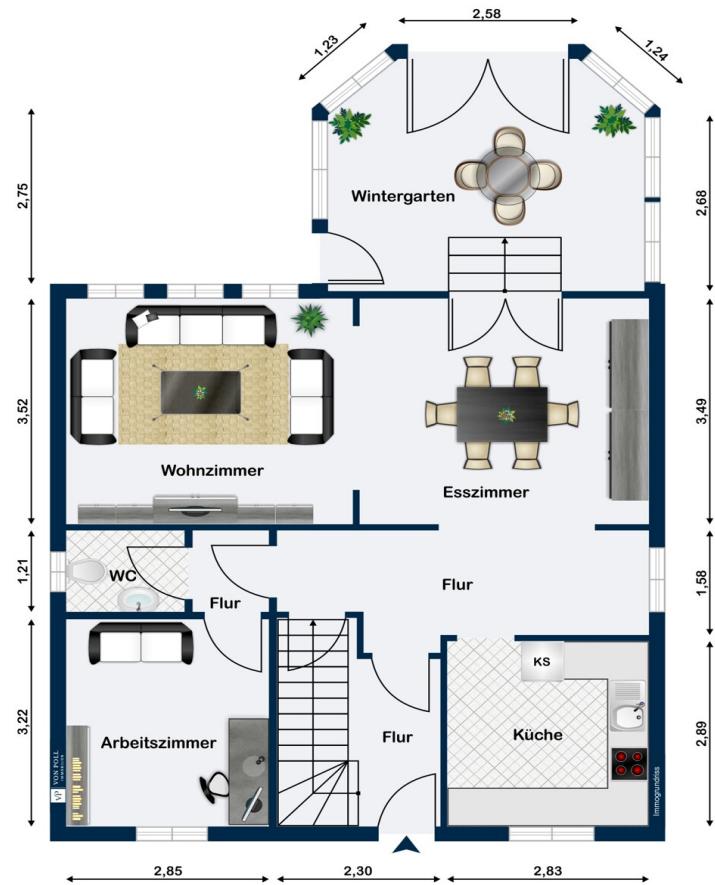
## La propiedad

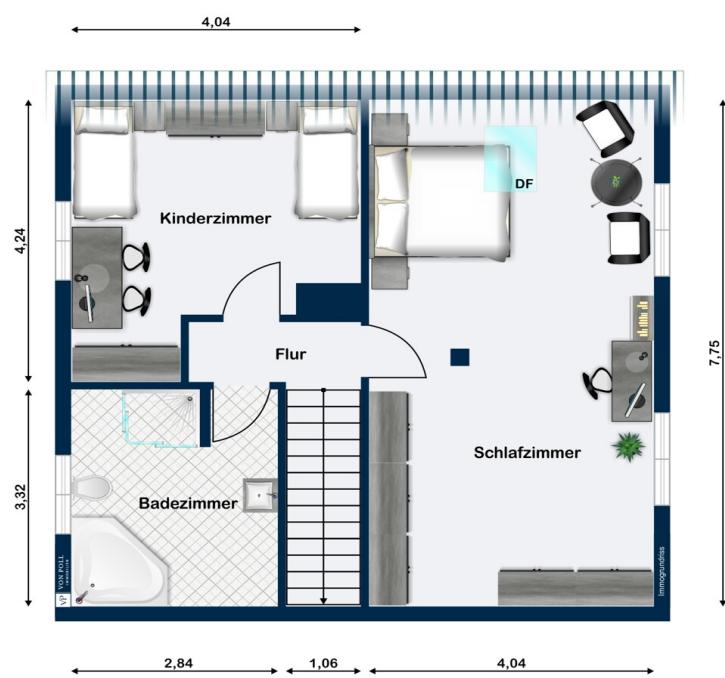


Número de propiedad: 25423028 - 12355 Berlin

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25423028 - 12355 Berlin

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien mantenida, ofrece una excelente combinación de atractivo espacio habitable, comodidad y versatilidad. Construida en 1994 con estructura de madera y un sólido sótano, la propiedad se ha modernizado continuamente. Se encuentra en una zona residencial tranquila y bien comunicada. La parcela está dividida según la Ley de Propiedad Horizontal (WEG): la propiedad total comprende aproximadamente 856 m<sup>2</sup>, de los cuales usted adquirirá la mitad de aproximadamente 428 m<sup>2</sup> de terreno. Con aproximadamente 119 m<sup>2</sup> de espacio habitable, más un sótano y cuatro habitaciones bien proporcionadas, la casa es ideal para parejas o familias. Tres dormitorios ofrecen amplia privacidad, y el baño, luminoso y con luz natural, es funcional y de diseño atractivo. La distribución se complementa con un amplio salón-comedor, en cuyo centro una chimenea crea un ambiente acogedor. La cocina integrada, moderna y equipada de alta calidad, está generosamente equipada y fue recientemente renovada. Con el tiempo, todas las habitaciones han sido completamente renovadas y modernizadas, creando un ambiente contemporáneo. El invernadero añadido amplía significativamente el espacio habitable: gracias a sus ventanales de suelo a techo, proporciona abundante luz natural y crea una conexión fluida entre el interior y el exterior. Junto al invernadero, la amplia terraza (con toldo incluido) invita a disfrutar de horas de relax al aire libre. El jardín está completamente vallado, lo que garantiza la privacidad. Aquí encontrará un cenador, un estanque y una piscina con bomba de calor: extras especiales que completan la oferta y ofrecen diversas actividades de ocio. La tecnología del edificio cuenta con numerosas mejoras y características: el sistema de calefacción de gasóleo se sustituyó en 2021, y un sistema fotovoltaico de 10 kW con almacenamiento contribuye a un funcionamiento sostenible. El aire acondicionado garantiza un clima interior confortable, incluso en los calurosos días de verano. Las ventanas están equipadas con persianas eléctricas con temporizador y las claraboyas tienen persianas solares. Se integró calefacción por suelo radiante durante la modernización del baño, el aseo, la cocina y el pasillo. Un descalcificador de agua proporciona mayor comodidad. Próximamente se instalará internet de fibra óptica en la calle, lo que proporcionará acceso a internet de alta velocidad en el futuro. Hay un garaje y plazas de aparcamiento adicionales disponibles en la propiedad. Cabe destacar que, a pesar de la estructura de propiedad en condominio, no hay empresa administradora ni entidad similar, por lo que se beneficia de un alto grado de autonomía. Además, la propiedad se encuentra en excelentes condiciones.

Número de propiedad: 25423028 - 12355 Berlin

## Todo sobre la ubicación

Berlin, eine der dynamischsten Metropolen Europas, besticht durch seine einzigartige Mischung aus urbanem Flair, kultureller Vielfalt und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Stadt wächst stetig und zieht vor allem junge Familien und Berufstätige an, die von den vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr profitieren. In Berlin finden Familien ein lebendiges Umfeld mit einer ausgewogenen Balance zwischen pulsierendem Stadtleben und grünen Rückzugsorten, die Lebensqualität auf höchstem Niveau garantieren.

Im Postleitzahlbereich 12355, im Herzen Neuköllns, eröffnet sich Familien ein besonders attraktives Wohnumfeld. Hier verbinden sich die Vorzüge eines aufstrebenden Stadtteils mit einem sicheren, nachbarschaftlichen Miteinander. Die zahlreichen Investitionen in Grünflächen und familienfreundliche Projekte schaffen eine behagliche Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die ruhigen Wohnstraßen machen diesen Bereich zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Gemeinschaft und Lebensfreude legen.

Die Umgebung bietet eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen: Von der Schliemann Grundschule, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu mehreren Kindertagesstätten in unmittelbarer Nähe, sind alle wichtigen Einrichtungen bequem und sicher erreichbar. Die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls hervorragend: Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in einem Umkreis von etwa 15 bis 20 Gehminuten, sodass im Bedarfsfall schnelle und kompetente Hilfe gewährleistet ist. Für aktive Familien stehen zahlreiche Parks und Sportanlagen, wie das nahegelegene Rudower Fließ, zur Verfügung, die zu Bewegung und Erholung im Freien einladen. Auch Spielplätze sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten Kindern sichere Spielmöglichkeiten. Kulinarisch profitieren Familien von einer angenehmen Auswahl an Cafés und Restaurants, die zum entspannten Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Busstationen wie Lakenfelderweg (1 Minute Fußweg) sowie die U-Bahn- und S-Bahn-Station Rudow (16 Minuten Fußweg) optimal gewährleistet, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Für Familien, die in Berlin 12355 ein neues Zuhause suchen, vereint dieser Standort alle wesentlichen Aspekte: eine sichere, kinderfreundliche Umgebung, eine hervorragende Infrastruktur sowie vielfältige Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten – ein Ort, an dem Kinder glücklich aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Número de propiedad: 25423028 - 12355 Berlin

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 102.43 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25423028 - 12355 Berlin

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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