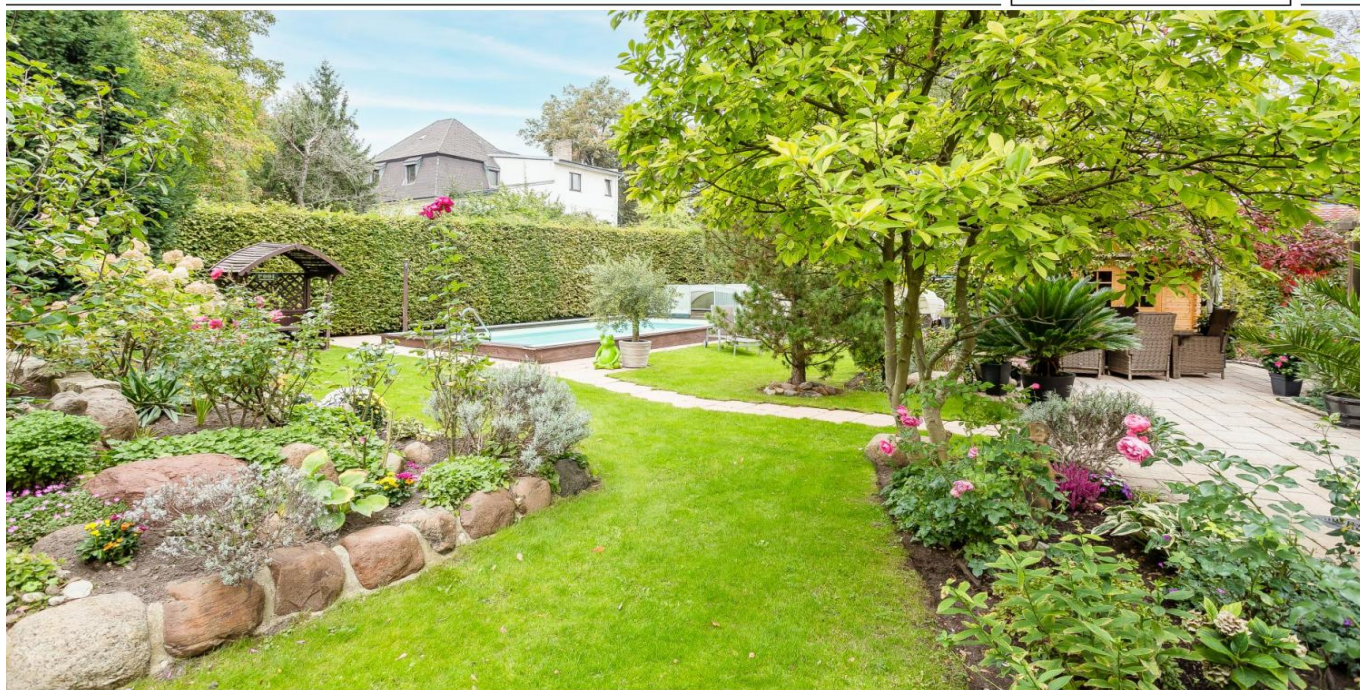


Berlin

Un hogar para toda la familia: siéntase como en casa en un ambiente encantador en el distrito tradicional de Berlín.

Número de propiedad: 25104016



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 1.699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 415 m² • HABITACIONES: 13 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.050 m²**

Número de propiedad: 25104016 - 12359 Berlin

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25104016 - 12359 Berlin

De un vistazo

Número de propiedad	25104016
Superficie habitable	ca. 415 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	13
Dormitorios	8
Baños	4
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.699.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 235 m ²
Características	WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25104016 - 12359 Berlin

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	28.09.2031
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	127.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25104016 - 12359 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25104016 - 12359 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25104016 - 12359 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25104016 - 12359 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25104016 - 12359 Berlin

La propiedad



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

Número de propiedad: 25104016 - 12359 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25104016 - 12359 Berlin

Una primera impresión

Un hogar para toda la familia: siéntase como en casa en el encantador y tradicional barrio berlinés de Britz. Se vende una singular casa de dos viviendas con un apartamento independiente en una parcela de 1050 m² con un cuidado jardín. La superficie habitable de aproximadamente 650 m² se distribuye en cuatro plantas y una amplia dependencia. La propiedad se encuentra en una tranquila calle lateral, en una céntrica y codiciada ubicación. Construida originalmente alrededor de 1900, la propiedad se ha ampliado y ampliado en los últimos años mediante numerosas reformas de alta calidad sin perder su encanto tradicional. Otras características destacadas de esta propiedad incluyen una gran piscina climatizada, un garaje doble de sólida construcción, una moderna azotea, chimenea y amplias terrazas ajardinadas con una superficie total de más de 150 m². La superficie habitable de aproximadamente 410 m² se distribuye en tres plantas con un total de trece habitaciones, una cocina-salón de planta abierta, dos cocinas equipadas y cuatro baños. Los suelos son de parquet, laminado, vinilo y moqueta. La planta baja se divide, desde la entrada, en un apartamento en planta baja y un apartamento independiente. El apartamento dúplex en la planta superior es accesible por una escalera independiente. El apartamento independiente consta de vestíbulo, cocina, baño con ducha, dormitorio 1 y dormitorio 2. El apartamento de la planta baja consta de vestíbulo, baño con ducha y bañera, cocina, dormitorio 1, dormitorio 2, salón-comedor (dormitorio 3) y dormitorio 4 con escaleras al sótano independiente y una puerta que conecta con la escalera principal con acceso al jardín. El apartamento dúplex cuenta con una amplia entrada, salón (dormitorio 1) con acceso a la azotea, cocina-comedor de planta abierta (dormitorio 2), baño con ducha y bañera, aseo independiente, dormitorio 3 y dormitorio 4. Una escalera de madera conduce desde la entrada al ático. Aquí hay tres habitaciones más, un trastero y un baño con ducha. Se accede al sótano por la escalera principal. Esta zona de la casa alberga amplios trasteros, un gimnasio y un lavadero con calefacción de gas. En la propiedad, cuidadosamente ajardinada y de aproximadamente 1050 m², además de la casa principal, se encuentran un garaje doble con puertas eléctricas, una cerca eléctrica, una gran piscina climatizada y amplias terrazas orientadas al suroeste de más de 150 m². Una dependencia independiente de 50 m² ofrece espacio adicional para herramientas de jardín y bicicletas. Esta zona, de una planta y media, se puede convertir en oficina o suite de invitados. Junto a la piscina hay una caseta de jardín que alberga el equipo de la piscina. Todas las zonas de la propiedad están conectadas por caminos de piedra natural de alta calidad. El diseño escalonado de la terraza y el jardín ofrece gran privacidad y amplio espacio abierto, incluso en alquileres parciales. Amplias zonas de estar y una propiedad excepcionalmente agradable se combinan con una excelente infraestructura céntrica. A poca distancia encontrará tiendas, colegios, guarderías, transporte público, el parque paisajístico Britz y el Palacio Britz.

Número de propiedad: 25104016 - 12359 Berlin

Detalles de los servicios

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 m²)
- Gartenhaus mit Pooltechnik
- Fitnessbereich im Kellergeschoss
- großzügige Dachterrasse
- zwei hochwertige Einbauküchen mit elektrischen Geräten
- Natursteinwege
- große Terrassen mit Süd-Westausrichtung (über 150 m² Fläche)
- offener Kamin
- ausgebautes Dachgeschoss
- offene Wohnküche mit angrenzendem Essbereich
- Kameraüberwachungssystem

Número de propiedad: 25104016 - 12359 Berlin

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25104016 - 12359 Berlin

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25104016 - 12359 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com