

Berlin

Maison individuelle bien entretenue avec sous-sol, cheminée, piscine, panneaux solaires et bien plus encore — un véritable havre de paix pour votre famille.

CODE DU BIEN: 25423028



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

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 428 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25423028 - 12355 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25423028 - 12355 Berlin

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25423028                      |
| Surface habitable      | ca. 119 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1994                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 649.000 EUR                                                                          |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| État de la propriété         | Bon état                                                                             |
| Technique de construction    | Charpente en bois                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 50 m²                                                                            |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25423028 - 12355 Berlin

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Huile               | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.10.2035          | Consommation<br>finale d'énergie                               | 102.43 kWh/m²a                              |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide | Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
|                                                  |                     | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2021                                        |

CODE DU BIEN: 25423028 - 12355 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25423028 - 12355 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25423028 - 12355 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25423028 - 12355 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25423028 - 12355 Berlin

## La propriété



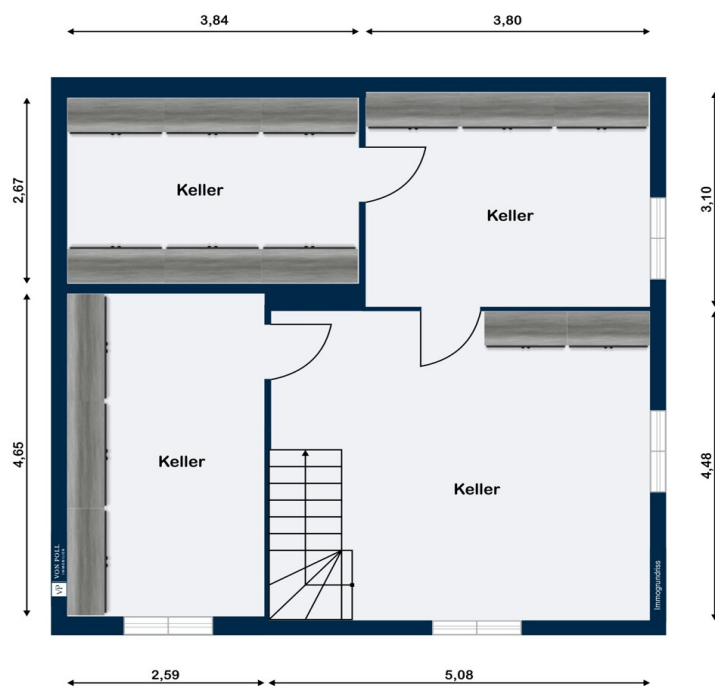
CODE DU BIEN: 25423028 - 12355 Berlin

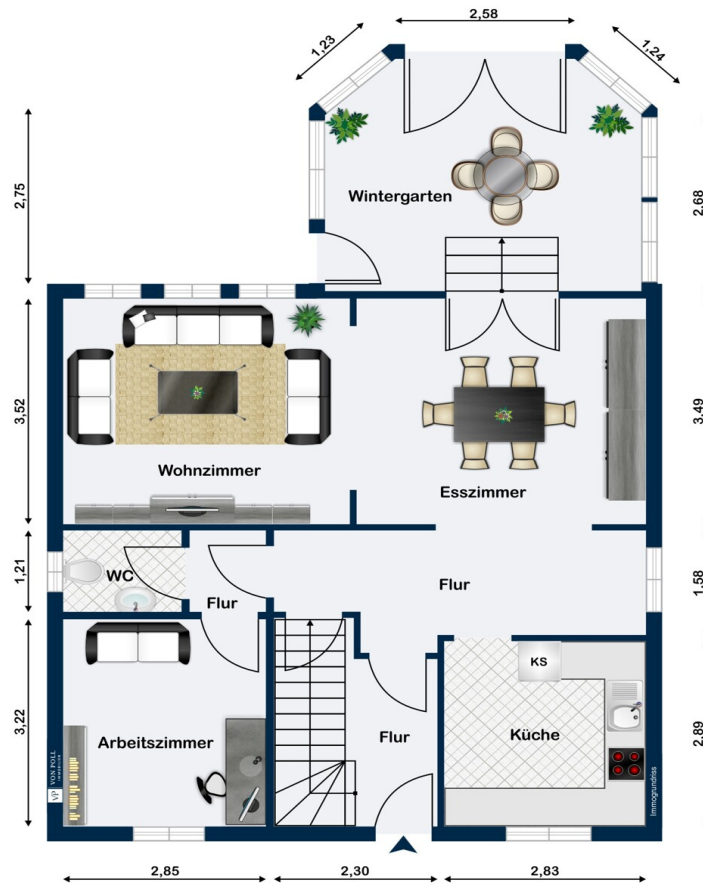
## La propriété

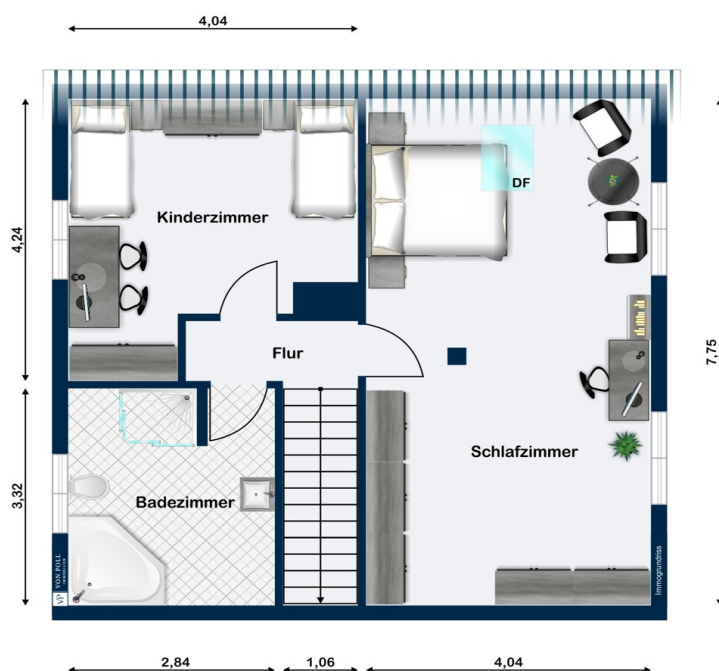


CODE DU BIEN: 25423028 - 12355 Berlin

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25423028 - 12355 Berlin

## Une première impression

Cette maison individuelle, en excellent état, offre une combinaison idéale d'espace de vie agréable, de confort et de nombreuses possibilités d'aménagement. Construite en 1994 selon une structure à ossature bois avec un sous-sol solide, la propriété a été modernisée au fil du temps. Elle se situe dans un quartier résidentiel calme et bien desservi. Le terrain est divisé conformément à la loi allemande sur la copropriété (WEG) : la propriété totale s'étend sur environ 856 m<sup>2</sup>, dont vous acquerez la moitié, soit environ 428 m<sup>2</sup> de terrain. Avec environ 119 m<sup>2</sup> de surface habitable, un sous-sol et quatre pièces aux proportions harmonieuses, la maison est idéale pour un couple ou une famille. Les trois chambres offrent une grande intimité, et la salle de bain, lumineuse grâce à sa lumière naturelle, est à la fois fonctionnelle et esthétique. Un vaste séjour/salle à manger, agrémenté d'une cheminée, complète l'agencement. La cuisine intégrée, moderne et de haute qualité, est généreusement équipée et a été récemment renouvelée. Au fil du temps, toutes les pièces ont été entièrement renouvelées et modernisées, créant ainsi un cadre de vie contemporain. La véranda agrandit considérablement l'espace de vie : grâce à ses baies vitrées, elle baigne de lumière naturelle et crée une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur. Attenante à la véranda, la grande terrasse (équipée d'un store) invite à la détente en plein air. Le jardin, entièrement clôturé, garantit l'intimité. On y trouve un kiosque, un bassin et une piscine avec pompe à chaleur – des atouts qui complètent l'offre et permettent de profiter de nombreux loisirs. Le bâtiment bénéficie de nombreuses améliorations techniques : le système de chauffage au fioul a été remplacé en 2021 et un système photovoltaïque de 10 kW avec stockage contribue à une gestion durable de l'énergie. La climatisation assure un confort thermique optimal, même lors des chaudes journées d'été. Les fenêtres sont équipées de volets roulants électriques avec minuterie et les puits de lumière de stores solaires. Un chauffage au sol a été installé lors de la rénovation de la salle de bains, des toilettes, de la cuisine et du couloir. Un adoucisseur d'eau offre un confort supplémentaire. La fibre optique sera prochainement installée dans la rue, offrant ainsi un accès internet haut débit. Un garage et des places de parking supplémentaires sont disponibles sur la propriété. Il est important de noter que, malgré le régime de copropriété, il n'y a pas de syndic ni d'entité similaire ; vous bénéficiez ainsi d'une grande autonomie. De plus, le bien est en excellent état.

CODE DU BIEN: 25423028 - 12355 Berlin

## Tout sur l'emplacement

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 Postleitzahlenbereich 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.

CODE DU BIEN: 25423028 - 12355 Berlin

## Plus d'informations

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

### 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.

CODE DU BIEN: 25423028 - 12355 Berlin

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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