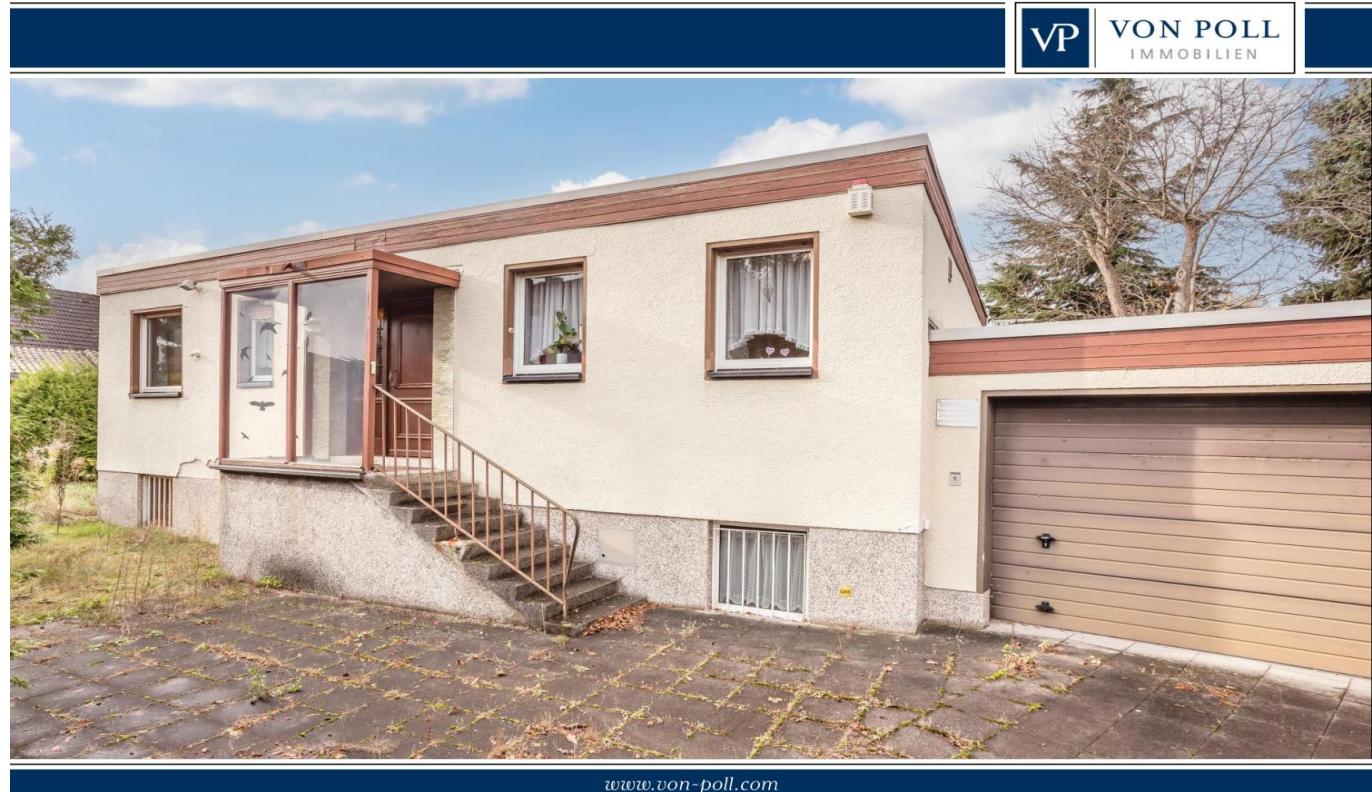


Britz Berlin-Bezirk Neukölln

# Sonnige Aussichten in grün angelegten Wohnumfeld nahe Britzer Garten mit vielseitigen Möglichkeiten

**CODE DU BIEN: 25423029**



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

**PRIX D'ACHAT: 569.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 640 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25423029 - 12347 Britz Berlin-Bezirk Neukölln

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

**CODE DU BIEN: 25423029 - 12347 Britz Berlin-Bezirk Neukölln**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25423029	Prix d'achat	569.000 EUR
Surface habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2005
Année de construction	1966	État de la propriété	A rénover
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 110 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25423029 - 12347 Britz Berlin-Bezirk Neukölln

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	18.11.2035	Consommation d'énergie	181.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25423029 - 12347 Britz Berlin-Bezirk Neukölln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25423029 - 12347 Britz Berlin-Bezirk Neukölln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25423029 - 12347 Britz Berlin-Bezirk Neukölln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25423029 - 12347 Britz Berlin-Bezirk Neukölln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25423029 - 12347 Britz Berlin-Bezirk Neukölln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25423029 - 12347 Britz Berlin-Bezirk Neukölln

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The left side shows the exterior of a VP real estate office with a dark blue awning and entrance. The right side shows a woman in a business suit holding a clipboard and talking to a man and a young girl in front of a house.

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:



030 - 66 52 7000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 25423029 - 12347 Britz Berlin-Bezirk Neukölln

## La propriété



### 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 OF THE WORLD

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

**CODE DU BIEN: 25423029 - 12347 Britz Berlin-Bezirk Neukölln**

## Une première impression

Sonnige Aussichten in grün angelegten Wohnumfeld nahe Britzer Garten mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten - Zum Verkauf steht ein voll unterkellerter Bungalow mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 245 m<sup>2</sup>, welcher 1966 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist optisch ansprechend und befindet sich in einem renovierungs- / sanierungsbedürftigen aber baulich guten Zustand. Die Immobilie steht auf einem 640 m<sup>2</sup> großem sonnigen Grundstück in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin Britz. Der beliebte Britzer Garten als grüne Erholungsfläche befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Am Haus befindet sich eine massiv errichtete Garage, welche Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Vor der Garage befinden sich weitere Stellflächen für Fahrzeuge. Das Grundstück befindet sich in zweiter Reihe.

Die Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> bietet insgesamt vier Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden belegt.

Der Bungalow unterteilt sich vom Eingangsbereich in Flur mit Zugang zum Treppenhaus, Küche, Zimmer 1 (Wohnzimmer) mit Zugang zum Wintergarten, Zimmer 2 (Esszimmer), Zimmer 3 (Schlafzimmer) mit Blick auf die Terrasse, Zimmer 4 (Schlafzimmer) und Badezimmer.

Über eine massive Treppe gelangt man in das Kellergeschoss, hier befindet sich ein großer Flur sowie fünf weitere Räume, welche als Werkstatt, Saunaraum, Vorratsraum sowie zwei Hobbyräume verwendet werden. Im Kellergeschoss gibt es außerdem ein weiteres WC.

Der Garten ist praktisch angelegt und bietet dem neuen Eigentümer viel Entwicklungspotential. Durch eine solide Zaunanlage mit Hecken und Ziersträuchern ist das gesamte areal ideal eingefriedet. Auf dem sonnigen Grundstück befindet sich außerdem eine großzügige massiv errichtete Terrasse mit Pool am Wintergarten, welche Platz für die Ganze Familie bietet.

Ruhe und Abgeschiedenheit verbinden sich hier, mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der Britzer Garten als naturverbundenes Erholungsgebiet befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Genießen Sie die Ruhe in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

CODE DU BIEN: 25423029 - 12347 Britz Berlin-Bezirk Neukölln

## Détails des commodités

### AUSSTATTUNG:

- familienfreundliches Wohngebiet
- massive Terrasse (Süd- / West-Ausrichtung)
- Rollläden an den Fenstern
- solide Zaunanlage
- Werkstattbereich im Kellergeschoss
- massive Garage (für zwei Fahrzeuge)
- Küche mit elektrischen Geräten
- Wohnwirtschaftlich genutzte Hobbyräume im Kellergeschoss
- massiver Pool im Garten an der Terrasse
- beheizter Wintergarten
- Sauna im Kellergeschoss
- Solaranlage auf dem Dach

**CODE DU BIEN: 25423029 - 12347 Britz Berlin-Bezirk Neukölln**

## Tout sur l'emplacement

### 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 Grädestraße–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



VON POLL  
REAL ESTATE

Oberstufenzentren und 1 Gymnasium.

**CODE DU BIEN: 25423029 - 12347 Britz Berlin-Bezirk Neukölln**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 vorgemerkt 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



VON POLL  
REAL ESTATE

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25423029 - 12347 Britz Berlin-Bezirk Neukölln**

## 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)