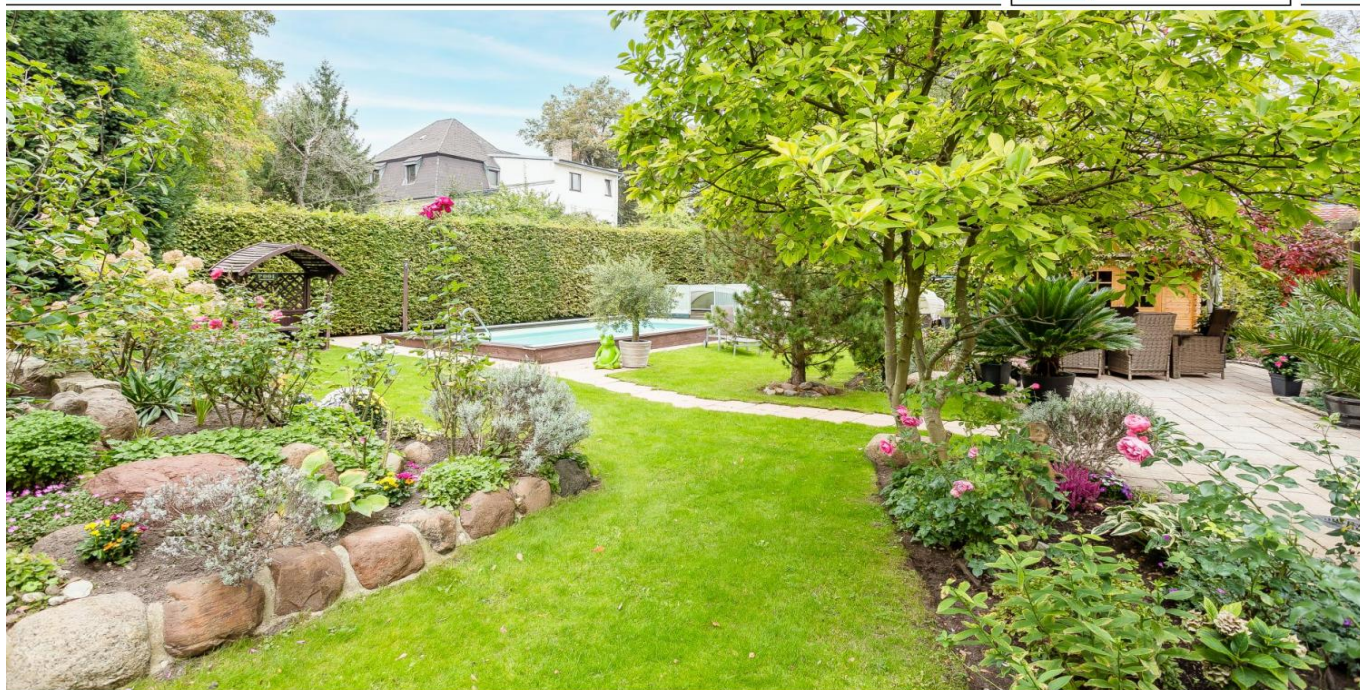


**Berlin**

# Une maison pour toute la famille - sentez-vous comme chez vous dans une atmosphère charmante au cœur du quartier traditionnel de Berlin

**CODE DU BIEN: 25104016**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 415 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.050 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25104016 - 12359 Berlin**

- **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: 25104016 - 12359 Berlin**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25104016                      |
| Surface habitable      | ca. 415 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 13                            |
| Chambres à coucher     | 8                             |
| Salles de bains        | 4                             |
| Année de construction  | 1900                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.699.000 EUR                                                              |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                      |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Modernisation / Rénovation   | 2016                                                                       |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                     |
| Surface de plancher          | ca. 235 m²                                                                 |
| Aménagement                  | WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 25104016 - 12359 Berlin**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.09.2031           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 127.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2005                      |



**CODE DU BIEN: 25104016 - 12359 Berlin**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25104016 - 12359 Berlin**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25104016 - 12359 Berlin**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25104016 - 12359 Berlin**

## La propriété





CODE DU BIEN: 25104016 - 12359 Berlin

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25104016 - 12359 Berlin**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25104016 - 12359 Berlin**

## Une première impression

Une maison idéale pour toute la famille – sentez-vous chez vous dans le charmant quartier traditionnel de Britz à Berlin – À vendre : une maison bi-familiale unique avec un appartement indépendant, sur un terrain paysagé de 1050 m<sup>2</sup>. La surface habitable d'environ 650 m<sup>2</sup> est répartie sur quatre niveaux et une dépendance de taille conséquente. La propriété se situe dans une rue calme, au cœur d'un quartier très prisé. Construite initialement vers 1900, elle a été agrandie et modernisée ces dernières années avec des matériaux de qualité, tout en conservant son charme d'antan. Parmi ses autres atouts, citons une grande piscine chauffée, un garage double robuste, une terrasse moderne sur le toit, une cheminée et de vastes terrasses de jardin totalisant plus de 150 m<sup>2</sup>. La surface habitable d'environ 410 m<sup>2</sup> est répartie sur trois niveaux et comprend treize pièces, une cuisine ouverte sur le séjour, deux cuisines équipées et quatre salles de bains. Les sols sont revêtus de parquet, de stratifié, de vinyle et de moquette. Le rez-de-chaussée est divisé, depuis l'entrée, en un appartement et un studio. Ce dernier, situé à l'étage, est accessible par un escalier séparé. Le studio comprend un hall d'entrée, une cuisine, une salle de bains avec douche, et deux chambres. L'appartement du rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée, une salle de bains avec douche et baignoire, une cuisine, deux chambres, un séjour/salle à manger (pouvant servir de troisième chambre), et une quatrième chambre avec un escalier menant au sous-sol indépendant et une porte communicante avec l'escalier principal donnant sur le jardin. Le studio dispose d'une entrée spacieuse, d'un séjour (chambre 1) avec accès à la terrasse sur le toit, d'une cuisine/salle à manger ouverte (chambre 2), d'une salle de bains avec douche et baignoire, de toilettes séparées, et de deux chambres. Un escalier en bois mène de l'entrée aux combles. Ceux-ci comprennent trois pièces supplémentaires, un débarras et une salle de bains avec douche. Le sous-sol est accessible par l'escalier principal. Cette partie de la maison comprend de grands espaces de rangement, une salle de sport et une buanderie avec chauffage au gaz. Sur cette propriété d'environ 1 050 m<sup>2</sup>, soigneusement paysagée, se trouvent, outre la maison principale, un garage double robuste avec portes électriques, une clôture électrique, une grande piscine chauffée et de vastes terrasses exposées sud-ouest totalisant plus de 150 m<sup>2</sup>. Une dépendance de 50 m<sup>2</sup> offre un espace supplémentaire pour les outils de jardin et les vélos. Cet espace peut être aménagé en bureau ou en suite d'invités, sur un étage et demi. À côté de la piscine se trouve un abri de jardin abritant le matériel. L'ensemble de la propriété est relié par des allées en pierre naturelle de grande qualité. L'aménagement en terrasses de la terrasse et du jardin offre une grande intimité et de généreux espaces ouverts, même dans le cadre d'une location partielle. De généreux espaces de vie et une propriété exceptionnellement agréable s'allient ici à une excellente infrastructure centrale. Commerces de proximité, écoles, crèches, transports en commun, le parc paysager de Britz et le palais de Britz sont tous facilement accessibles.

**CODE DU BIEN: 25104016 - 12359 Berlin**

## Détails des commodités

### 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



**CODE DU BIEN: 25104016 - 12359 Berlin**

## 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 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.

**CODE DU BIEN: 25104016 - 12359 Berlin**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.9.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 127.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.**



**CODE DU BIEN: 25104016 - 12359 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)**