

Berlin

Ένα σπίτι για όλη την οικογένεια - νιώστε σαν στο σπίτι σας σε μια γοητευτική ατμόσφαιρα στην παραδοσιακή συνοικία του Βερολίνου

Αριθμός ακινήτου: 25104016



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.699.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 415 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 13 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.050 m²

Αριθμός ακινήτου: 25104016 - 12359 Berlin

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25104016 - 12359 Berlin

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25104016	Τιμή αγοράς	1.699.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 415 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2016
Δωμάτια	13	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	8	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 235 m ²
τουαλέτα	4	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Πισίνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1900		
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25104016 - 12359 Berlin

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	127.30 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	28.09.2031	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2005

Αριθμός ακινήτου: 25104016 - 12359 Berlin

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25104016 - 12359 Berlin

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25104016 - 12359 Berlin

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25104016 - 12359 Berlin

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25104016 - 12359 Berlin

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25104016 - 12359 Berlin

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25104016 - 12359 Berlin

Μια πρώτη εντύπωση

Ένα σπίτι για όλη την οικογένεια – νιώστε σαν στο σπίτι σας στη γοητευτική, παραδοσιακή συνοικία Britz του Βερολίνου – Πωλείται μια μοναδική διώροφη κατοικία με ένα επιπλέον αυτόνομο διαμέρισμα σε ένα όμορφα διαμορφωμένο οικόπεδο 1050 τ.μ. Η κατοικήσιμη/χρησιμοποιήσιμη επιφάνεια περίπου 650 τ.μ. εκτείνεται σε τέσσερις ορόφους και ένα μεγάλο βοηθητικό κτίριο. Το ακίνητο βρίσκεται σε έναν ήσυχο παράδρομο σε μια περιζήτητη κεντρική τοποθεσία. Αρχικά χτισμένο γύρω στο 1900, το ακίνητο έχει επεκταθεί και ανακαινιστεί τα τελευταία χρόνια μέσω πολυάριθμων υψηλής ποιότητας ανακαινίσεων χωρίς να χάσει την παραδοσιακή του γοητεία. Άλλα χαρακτηριστικά αυτού του ακινήτου περιλαμβάνουν μια μεγάλη θερμαινόμενη πισίνα, ένα στιβαρά κατασκευασμένο διπλό γκαράζ, μια μοντέρνα βεράντα στον τελευταίο όροφο, ένα τζάκι και ευρύχωρες βεράντες κήπου συνολικής επιφάνειας άνω των 150 τ.μ. Ο χώρος διαβίωσης περίπου 410 τ.μ. κατανέμεται σε τρεις ορόφους με συνολικά δεκατρία δωμάτια, μια κουζίνα/καθιστικό ανοιχτής διαρρύθμισης, δύο εντοιχισμένες κουζίνες και τέσσερα μπάνια. Τα δάπεδα είναι φινιρισμένα με παρκέ, laminate, βινύλιο και μοκέτα. Το ισόγειο χωρίζεται από την είσοδο σε ένα ισόγειο διαμέρισμα και ένα ανεξάρτητο διαμέρισμα. Η μεζονέτα στον επάνω όροφο είναι προσβάσιμη μέσω ξεχωριστής σκάλας. Το ανεξάρτητο διαμέρισμα αποτελείται από διάδρομο, κουζίνα, μπάνιο με ντους, υπνοδωμάτιο 1 και υπνοδωμάτιο 2. Το διαμέρισμα του ισογείου αποτελείται από διάδρομο, μπάνιο με ντους και μπανιέρα, κουζίνα, υπνοδωμάτιο 1, υπνοδωμάτιο 2, καθιστικό/τραπεζαρία (υπνοδωμάτιο 3) και υπνοδωμάτιο 4 με σκάλες προς το ξεχωριστό υπόγειο και μια ενδιάμεση πόρτα προς την κύρια σκάλα με πρόσβαση στον κήπο. Η μεζονέτα διαθέτει ευρύχωρο χώρο εισόδου, σαλόνι (υπνοδωμάτιο 1) με πρόσβαση στην τσάρα, κουζίνα/τραπεζαρία ενιαίας διαρρύθμισης (υπνοδωμάτιο 2), μπάνιο με ντους και μπανιέρα, ξεχωριστή τουαλέτα, υπνοδωμάτιο 3 και υπνοδωμάτιο 4. Μια ξύλινη σκάλα οδηγεί από την είσοδο στη σοφίτα. Εδώ, υπάρχουν τρία ακόμη

δωμάτια, μια αποθήκη και ένα μπάνιο με ντους. Το υπόγειο είναι προσβάσιμο μέσω της κύριας σκάλας. Αυτός ο χώρος του σπιτιού περιέχει μεγάλους αποθηκευτικούς χώρους, γυμναστήριο και το βοηθητικό δωμάτιο με το σύστημα θέρμανσης αερίου. Στο όμορφα διαμορφωμένο οικόπεδο, περίπου 1.050 τ.μ., εκτός από την κύρια κατοικία, υπάρχει ένα συμπαγές διπλό γκαράζ με ηλεκτρικές πόρτες, ηλεκτρικό φράχτη, μια μεγάλη θερμαινόμενη πισίνα και ευρύχωρες βεράντες με νοτιοδυτικό προσανατολισμό, συνολικής επιφάνειας άνω των 150 τ.μ. Ένα ξεχωριστό βοηθητικό κτίριο 50 τ.μ. παρέχει επιπλέον χώρο για εργαλεία κήπου και ποδήλατα. Αυτός ο χώρος μπορεί να μετατραπεί σε γραφείο ή σουίτα επισκεπτών, εάν επιθυμείτε, εκτεινόμενος σε ενάμιση όροφο. Δίπλα στην πισίνα υπάρχει ένα υπόστεγο κήπου που στεγάζει τον εξοπλισμό της πισίνας. Όλες οι περιοχές του ακινήτου συνδέονται με μονοπάτια από φυσική πέτρα υψηλής ποιότητας. Ο σχεδιασμός της βεράντας και του κήπου με τις ταράτσες προσφέρει άφθονη ιδιωτικότητα και άφθονο ανοιχτό χώρο, ακόμη και όταν χρησιμοποιείται σε συνδυασμό με μερική ενοικίαση. Οι γενναιόδωροι χώροι διαβίωσης και ένα εξαιρετικά ευχάριστο ακίνητο συνδυάζονται εδώ με εξαιρετική κεντρική υποδομή. Εμπορικά κέντρα για τις καθημερινές σας ανάγκες, σχολεία, νηπιαγωγεία, συνδέσεις με τα μέσα μαζικής μεταφοράς, το πάρκο τοπίου Britz και το Britz Palace είναι όλα σε κοντινή απόσταση.

Αριθμός ακινήτου: 25104016 - 12359 Berlin

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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
- ausgebauten Dachgeschoss
- offene Wohnküche mit angrenzendem Essbereich
- Kameraüberwachungssystem

Αριθμός ακινήτου: 25104016 - 12359 Berlin

Όλα για την τοποθεσία

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-Spähstraße, der zur Anschlussstelle Spähstraße 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.

Αριθμός ακινήτου: 25104016 - 12359 Berlin

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25104016 - 12359 Berlin

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin

Tel.: +49 30 - 66 52 70 00

E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com