

Berlin

# Familienfreundliche Wohlfühloase für die ganze Familie im Herzen von Britz nahe Britzer Garten

Αριθμός ακινήτου: 26423011



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 635.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 180 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 683 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin

?? ??? ??????

???????	26423011	???? ??????	635.000 EUR
?????????	ca. 180 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	???????????????
?????????	5.5	?????????????	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
?????????? ??? ??????????	4	???? ??????????????	2024
??????????	3	????????? ??????????????	?????????
????? ??????????????	1989	?????????????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????	?????????????????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ?????????????????? ?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin

???????????? ???? ?????

???? ??????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	08.05.2036	??????????	
????????????????		?????? ??????	144.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		??????????	
???? ??????????	????	??????????	E
		????????????	
		??????????	
		???? ??????????	1990
		????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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)

Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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  
CORPORATE  
OF THE WORLD

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

**Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin**

**???** **?????** **?????????**

**Familienfreundliche Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Britz nahe Britzer Garten wartet auf neue Eigentümer - Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>, welches 1989 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 683 m<sup>2</sup> großem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet in einer Privatstraße ohne Durchgangsverkehr**

**Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> bietet insgesamt fünfeinhalb Zimmer, vier davon sind als Schlafzimmer nutzbar. Die Böden sind mit Fliesen, Parkett, Vinyl und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche ist zum Teil auch als weiterer Wohn- / Hobbyraum nutzbar.**

**Das Erdgeschoss unterteilt sich vom Eingangsbereich mit Essbereich in Zimmer eins, Zimmer zwei, Badezimmer mit Dusche, Gäste-WC, Küche und Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse mit Blick in den grün angelegten Garten. Über das Treppenhaus vom Eingangsbereich gelangt man in das Dach- und Kellergeschoss.**

**Das Dachgeschoss unterteilt sich vom Flur in Wohnzimmer zwei (als Schlafzimmer nutzbar) mit Loggia, Badezimmer, Abstellzimmer (halbes Zimmer, als Küche vorgesehen und vorbereitet) und Schlafzimmer zwei mit Blick in den eigenen Garten.**

**Das Kellergeschoss unterteilt sich vom Flur mit Vorratsbereich in, Werkstattraum, Wasser- und Elektro Installationsraum, Heizungsraum und einen großen Hobby- und Partyraum mit Gartenzugang.**

**Der Garten ist grün und naturverbunden angelegt und bietet genug Platz für erholsame Stunden im Freien. Auf dem Grundstück befinden sich ein Gartenhäuschen und eine finnische Grillhütte mit Platz für 8 Personen.**

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

**Weitere Einzelheiten, mehr Bilder und Grundrisse sowie einen Besichtigungstermin erhalten**

**Sie auf Anfrage.**

**Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin**

**?????????????? ??? ????????**

**AUSSTATTUNG:**

- beruhigte Anwohnerstraße
- familiäre Wohnlage
- gepflasterter Eingangsbereich / Vorgarten (Naturstein)
- solide Zaunanlage
- massive Garage auf dem Grundstück
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- elektrische Fenster-Rollläden im Erd- und Obergeschoss (ohne Badezimmer im EG und ohne Dachflächenfenster)
- ausgebauter Hobbyraum im Kellergeschoss möglich
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Terrasse mit elektrischer Motor-Markise
- Kamin im Wohnbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Finnische Grillhütte für 8 Personen
- Panoramafenster zur Terrasse
- große Loggia im Dachgeschoss

**Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin**

**??? ??? ??? ???????????**

#### **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.

**Αριθμός ακινήτου: 26423011 - 12347 Berlin**

**????? ?????????????**

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: 26423011 - 12347 Berlin**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

**Sebastian Kusche**

---

**Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin**  
**Tel.: +49 30 - 66 52 70 00**  
**E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com**

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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