

Berlin

# Zentralgelegene Wohnlage in grün angelegtem Wohnumfeld sucht neuen Eigentümer

VP azonosító: 23423036



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

VÉTELÁR: 235.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 58 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 23423036 - 12057 Berlin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23423036 - 12057 Berlin

## Áttekintés

VP azonosító	23423036
Hasznos lakótér	ca. 58 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1960

Vételár	235.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2000
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 3 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

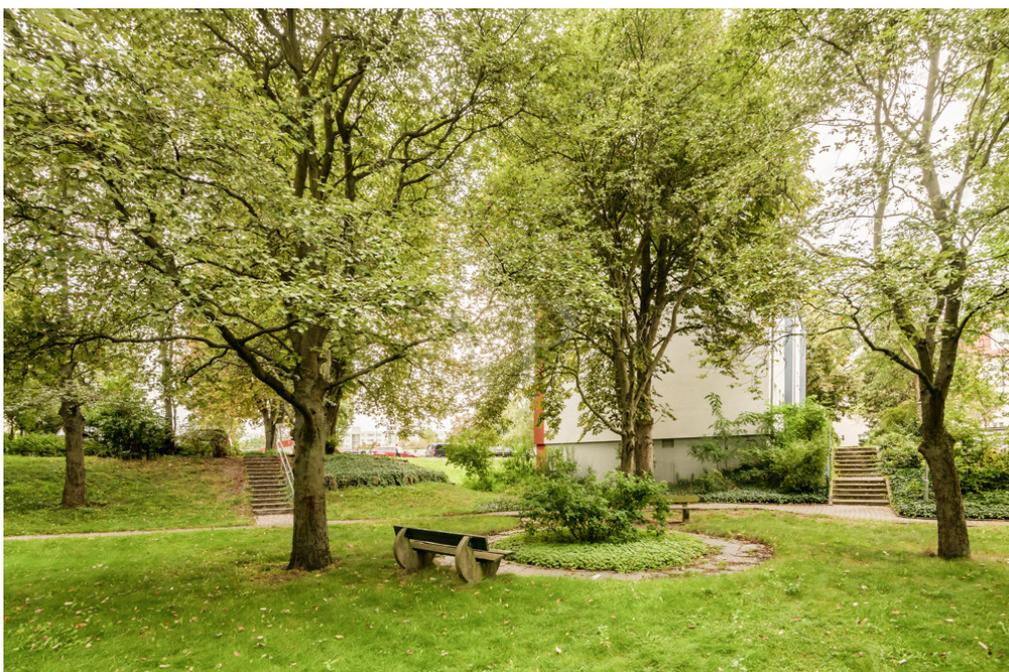
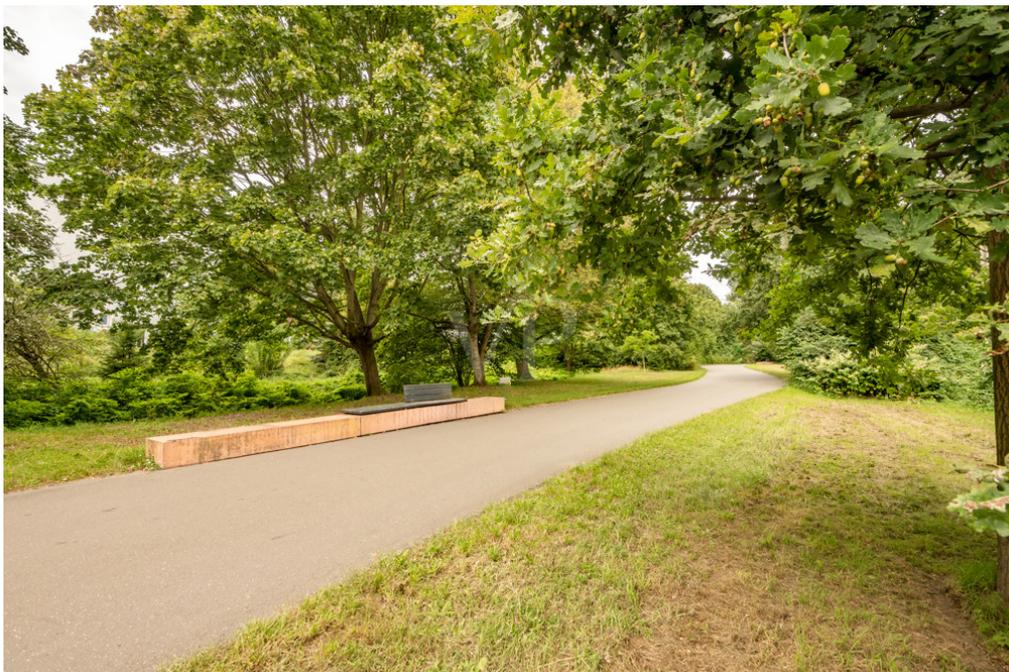
VP azonosító: 23423036 - 12057 Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Távfűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	FERN	Végső energiafogyasztás	137.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	18.12.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Távfűtés		

VP azonosító: 23423036 - 12057 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23423036 - 12057 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23423036 - 12057 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23423036 - 12057 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23423036 - 12057 Berlin

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 23423036 - 12057 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23423036 - 12057 Berlin

## Az els? benyomás

Zentralgelegene Wohnlage in grün angelegtem Wohnumfeld sucht neuen Eigentümer - Zum Verkauf steht eine ca. 58 m<sup>2</sup> große zwei Zimmer Eigentumswohnung in sehr gefragter und zentraler Lage von Berlin Neukölln direkt am Heidekamppark. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer sehr ruhig gelegenen Seitenstraße, welche mit naturverbundener Anlage eine ganz besondere Atmosphäre schafft. Das Mehrfamilienhaus wurde 1960 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in optisch ansprechend und in einem sehr gepflegtem Zustand. Die Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup>, gelegen im zweiten Obergeschoss, verteilt sich auf einer Etage mit insgesamt zwei gut geschnittenen Zimmern. Die Böden sind mit Teppichboden und Fliesen belegt. Die Wohnung unterteilt sich in Flur mit Garderobe, Badezimmer mit Dusche, Küche, Zimmer eins (aktuell Schlafzimmer) und Zimmer zwei (Schlafzimmer mit Essbereich) und Zugang vom Balkon. Vom Balkon kann man einen unverbauten Blick nach Süden genießen. Über das gepflegte Treppenhaus gelangt man in das Kellergeschoss. Hier steht ein Kellerabteil zur Verfügung. Dieser steht zur alleinigen Nutzung bereit und bietet genügend Platz zum Abstellen von Fahrrädern oder sonstigen Gegenständen. Die Wohnanlage ist mit einem Privatweg ausgestattet und lässt sich so auch von der hinteren Seite betreten. Kleine Geschäfte für den täglichen Bedarf, Bäckerei sowie Restaurants befinden sich in fußläufig entfernter Umgebung. Der S-Bahnhof ist ebenfalls nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt und verbindet dieses verlockende Areal mit ganz Berlin.

VP azonosító: 23423036 - 12057 Berlin

## Részletes felszereltség

### AUSSTATTUNG:

- gepflegte Wohnanlage
- toller Ausblick
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Badezimmer mit Dusche
- zur sofortigen Eigen-Nutzung
- gute Verkehrsanbindung
- Inventar nach Vereinbarung

VP azonosító: 23423036 - 12057 Berlin

## Minden a helyszínr?!

**GEOGRAFIE:** Neukölln ist besonders für sein multikulturelles Flair bekannt. Die geschäftigen Straßen des Bezirks sind von Hummusbars, orientalischen Bäckereien und Discountern gesäumt. In den idyllischen Seitenstraßen mit Secondhandläden, angesagten Bars und Cafés gibt es viele Studenten- und Künstlerwohnungen. Am Maybachufer findet der türkische Wochenmarkt mit Ständen für Lebensmittel, Gewürze und Textilien statt. Im Süden des Bezirks liegen das kleine dorfähnliche Viertel Rixdorf und der Britzer Garten mit regelmäßigen Blumenschauen. Der Ortsteil Neukölln zählt in Summe ca. 166.157 Einwohner (Stand 31.12.2019), dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 14.201 Einwohner/km<sup>2</sup>. **LAGE/ VERKEHR / FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:** Der Bezirk Neukölln verfügt über 2 U-Bahnlinsen, 5 S-Bahnlinsen und 12 Buslinien. Die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist umfangreich und umfassend angelegt. Im Osten grenzt der Bezirk ab die B96a und im Süden an die A100 sowie A113 - optimale Anbindung zum neuen Flughafen BER und die angrenzenden Bezirke. **INFRASTRUKTUR:** Das Umfeld ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser mit herrlich angelegten Grünanlagen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten, Restaurants, Ärztehäuser und Anbindung an die öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Trotz Zentraler Lage befinden sich in Neukölln über 13 angelegte Parks und Grünflächen. Für den Ausgleich ist der Bezirk ebenfalls bestens erschlossen, zahlreiche Sportvereine und Fitnessstudios freuen sich auf die Bewohner Neuköllns. **SCHULEN:** Im Kern des Bezirks Neukölln befinden sich unter anderem 4 Grundschulen. Eine Evangelische als auch eine Katholische Grundschule zählt dazu. Des Weiteren befinden sich in Neukölln 2 Oberschulen, ein Gymnasium und auch Schulen mit Sonderpaedagogischer Ausrichtung.

VP azonosító: 23423036 - 12057 Berlin

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

VP azonosító: 23423036 - 12057 Berlin

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278 Berlin - Neukölln  
E-Mail: [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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