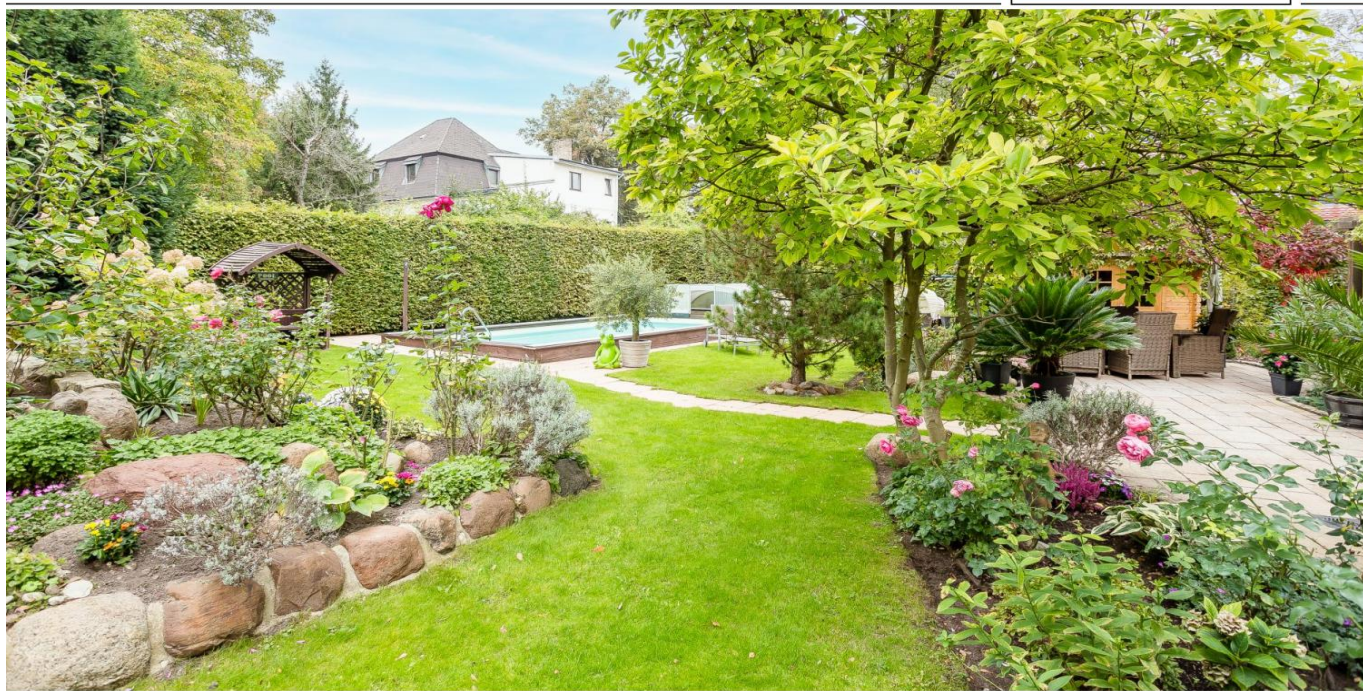


Berlin

# Otthon az egész családnak - érezze magát otthon egy bájos környezetben Berlin hagyományos negyedében

VP azonosító: 25104016



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

**VÉTELÁR: 1.699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 415 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 1.050 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25104016 - 12359 Berlin**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25104016 - 12359 Berlin

## Áttekintés

VP azonosító	25104016	Vételár	1.699.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 415 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	13		
Hálósobák	8		
Fürdoszobák	4	Modernizálás / felújítás	2016
Építés éve	1900	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Parkolási lehetőségek	4 x Felsőszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 235 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25104016 - 12359 Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	127.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.09.2031	Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25104016 - 12359 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25104016 - 12359 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25104016 - 12359 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25104016 - 12359 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25104016 - 12359 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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

VP azonosító: 25104016 - 12359 Berlin

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25104016 - 12359 Berlin**

## Az első benyomás

Otthon az egész családnak – érezze magát otthon a bájos, hagyományos berlini Britz negyedben – Eladó egy egyedülálló kétlakásos ház egy további, önálló apartmannal egy szépen parkosított 1050 m<sup>2</sup>-es telken. A körülbelül 650 m<sup>2</sup>-es lakó-/hasznosítható terület négy emeleten és egy jelentős melléképületben terül el. Az ingatlan egy csendes mellékutcában található, egy keresett központi helyen. Az eredetileg 1900 körül épült ingatlant az elmúlt években számos magas színvonalú modernizáció révén bővítették és bővítették, anélkül, hogy elvesztette volna hagyományos báját. Az ingatlan további elonyei közé tartozik egy nagy futómedence, egy masszívan épített dupla garázs, egy modern tetoterasz, egy kandalló és a tágas kerti teraszok, amelyek összterülete meghaladja a 150 m<sup>2</sup>-t. A körülbelül 410 m<sup>2</sup>-es lakótér három emeleten oszlik meg, összesen tizenhárom szobával, egy amerikai konyha nappalival, két beépített konyhával és négy fürdőszobával. A padlóburkolatok parketta, laminált padló, vinil és szonyegpadló. A földszint a bejárattól egy földszinti lakásra és egy önálló lakásra oszlik. Az emeleten található maisonette lakás külön lépcsőházon keresztül közelíthető meg. Az önálló lakás eloszobából, konyhából, zuhanyzós fürdőszobából, 1. és 2. hálószobából áll. A földszinti lakás eloszobából, zuhanyzós és kádás fürdőszobából, konyhából, 1. és 2. hálószobából, nappali/étkezőből (3. hálószoba) és 4. hálószobából áll, ahonnan lépcső vezet a különálló pincébe, és egy összekötő ajtó vezet a folépcsőhöz, ahonnan kerti kijárat is nyílik. A maisonette lakás tágas eloszobával, nappalival (1. hálószoba) rendelkezik, ahonnan ki lehet jutni a tetoteraszra, amerikai konyha/étkezővel (2. hálószoba), zuhanyzós és kádás fürdőszobával, külön WC-vel, 3. és 4. hálószobával. A bejárattól egy falépcső vezet a padlásra. Itt további három szoba, egy tárolóhelyiség és egy zuhanyzós fürdőszoba található. A pince a folépcsőházon keresztül közelíthető meg. A háznak ebben a részében nagy tárolóhelyiségek, egy fitnessterem és egy gázfűtéses háztartási helyiség található. A gondosan parkosított, körülbelül 1050 m<sup>2</sup>-es telken a főépület mellett található

egy masszív dupla garázs elektromos kapukkal, villanypásztor, egy nagy futótt medence és tágas, délnyugatra néző teraszok, amelyek összesen több mint 150 m<sup>2</sup>-esek. Egy különálló, 50 m<sup>2</sup>-es melléképület további helyet biztosít kerti szerszámok és kerékpárok számára. Ez a terület igény szerint irodává vagy vendéglakosztállyá alakítható, másfél emeleten. A medence mellett egy kerti fészker található, amelyben a medence felszerelése található. Az ingatlan minden területét kiváló minőségű természetes ösvények kötik össze. A terasz és a kertrész teraszos kialakítása bőséges magánéletet és rengeteg szabad teret kínál, még részleges bérbeadási koncepcióval együtt is. A tágas lakóterek és a kivételesen kellemes ingatlan kiváló központi infrastruktúrával ötvöződik. A mindennapi szükségletek kielégítésére szolgáló bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák, tömegközlekedési kapcsolatok, a Britz tájpark és a Britz-palota mind könnyen megközelíthetőek.

**VP azonosító: 25104016 - 12359 Berlin**

## Részletes felszereltség

### AUSSTATTUNG:

- elektrische Zauntore
- massive Garagen mit elektrischem Toren
- großer beheizter Pool mit verstellbarer Überdachung
- traumhaft angelegter Garten mit Hecken und Ziersträuchern
- massives Nebenglass (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
- ausgebauten Dachgeschoss
- offene Wohnküche mit angrenzendem Essbereich
- Kameraüberwachungssystem

**VP azonosító: 25104016 - 12359 Berlin**

## Minden a helyszínről

### 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.

**VP azonosító: 25104016 - 12359 Berlin**

## További információ / adatok

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 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: 25104016 - 12359 Berlin**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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