

Berlin

Casa indipendente ben tenuta con seminterrato, camino, piscina, pannelli solari e molto altro: un rifugio per la tua famiglia.

Codice oggetto: 25423028



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

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 428 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25423028 - 12355 Berlin

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25423028 - 12355 Berlin

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25423028
Superficie netta	ca. 119 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 50 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25423028 - 12355 Berlin

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.10.2035	Consumo finale di energia	102.43 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021



Codice oggetto: 25423028 - 12355 Berlin

## La proprietà





Codice oggetto: 25423028 - 12355 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25423028 - 12355 Berlin

## La proprietà





Codice oggetto: 25423028 - 12355 Berlin

## La proprietà





Codice oggetto: 25423028 - 12355 Berlin

## La proprietà



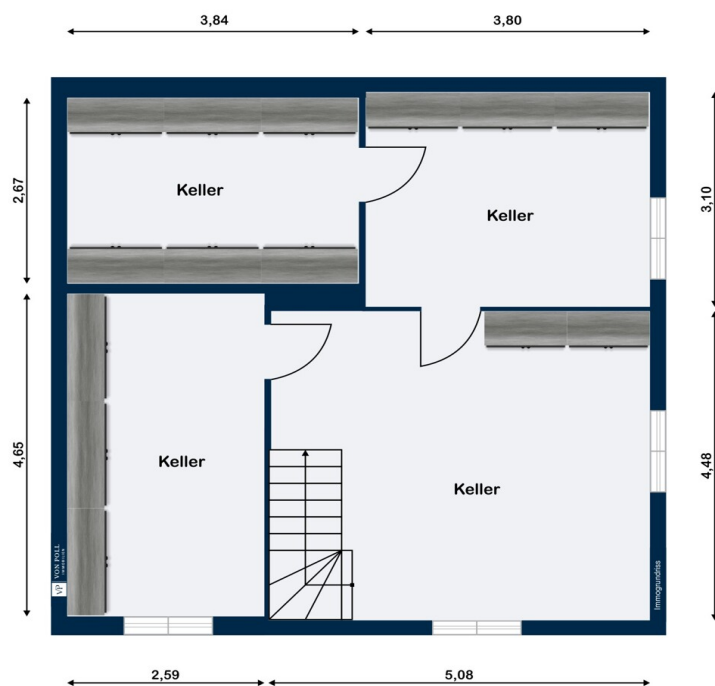
Codice oggetto: 25423028 - 12355 Berlin

## La proprietà

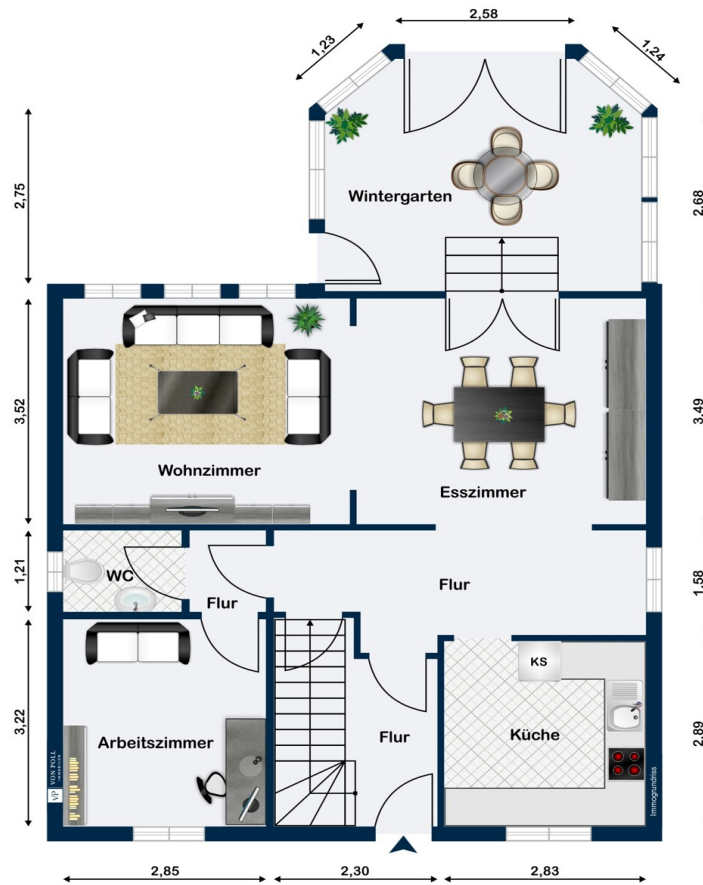


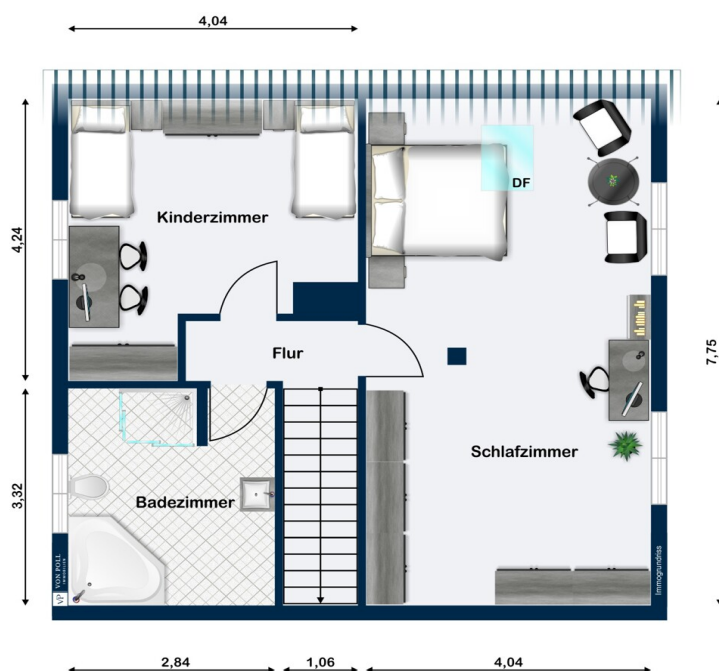
Codice oggetto: 25423028 - 12355 Berlin

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25423028 - 12355 Berlin

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta offre una combinazione vincente di spazi abitativi attraenti, comfort e versatilità d'uso. Costruita nel 1994 con struttura a telaio in legno e un solido seminterrato, la proprietà è stata costantemente modernizzata. Si trova in una zona residenziale tranquilla ma ben collegata. Il terreno è suddiviso secondo la legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG): l'intera proprietà comprende circa 856 m<sup>2</sup>, di cui si acquisisce una quota di circa 428 m<sup>2</sup> di terreno. Con circa 119 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, oltre a un seminterrato e quattro stanze ben proporzionate, la casa è ideale per coppie o famiglie. Tre camere da letto offrono ampia privacy e il bagno luminoso e illuminato dalla luce naturale è funzionale e dal design accattivante. La planimetria è completata da un'ampia zona giorno e pranzo, al centro della quale un camino crea un'atmosfera accogliente. La cucina integrata, moderna e di alta qualità, è ben attrezzata ed è stata recentemente ristrutturata. Nel corso del tempo, tutte le stanze sono state completamente ristrutturate e modernizzate, creando un ambiente abitativo contemporaneo. La veranda aggiuntiva amplia notevolmente lo spazio abitativo: grazie alle finestre a tutta altezza, garantisce un'ampia illuminazione naturale e crea un collegamento fluido tra interno ed esterno. Adiacente alla veranda, l'ampia terrazza (con tenda da sole) invita a trascorrere ore di relax all'aperto. Il giardino è completamente recintato, garantendo la privacy. Qui troverete un gazebo, un laghetto e una piscina con pompa di calore: extra speciali che completano l'offerta e offrono una varietà di attività per il tempo libero. L'edificio vanta numerosi aggiornamenti e dotazioni tecnologiche: il riscaldamento a gasolio è stato sostituito nel 2021 e un impianto fotovoltaico da 10 kW con accumulo contribuisce a un funzionamento sostenibile. L'aria condizionata garantisce un clima interno confortevole, anche nelle calde giornate estive. Le finestre sono dotate di tapparelle elettriche con timer e i lucernari sono dotati di tende a energia solare. Il riscaldamento a pavimento è stato integrato durante la modernizzazione di bagno, WC, cucina e corridoio. Un addolcitore d'acqua offre ulteriore comfort. A breve verrà installata la fibra ottica in strada, che in futuro garantirà l'accesso a Internet ad alta velocità. Sono disponibili un garage e posti auto aggiuntivi all'interno della proprietà. È importante sottolineare che, nonostante la struttura condominiale, non è presente una società di gestione o un ente simile, il che garantisce un elevato grado di autonomia. Inoltre, l'immobile è in ottime condizioni.



Codice oggetto: 25423028 - 12355 Berlin

## Tutto sulla posizione

Berlin, eine der dynamischsten Metropolen Europas, besticht durch seine einzigartige Mischung aus urbanem Flair, kultureller Vielfalt und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Stadt wächst stetig und zieht vor allem junge Familien und Berufstätige an, die von den vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr profitieren. In Berlin finden Familien ein lebendiges Umfeld mit einer ausgewogenen Balance zwischen pulsierendem Stadtleben und grünen Rückzugsorten, die Lebensqualität auf höchstem Niveau garantieren.

Im Postleitzahlenbereich 12355, im Herzen Neuköllns, eröffnet sich Familien ein besonders attraktives Wohnumfeld. Hier verbinden sich die Vorzüge eines aufstrebenden Stadtteils mit einem sicheren, nachbarschaftlichen Miteinander. Die zahlreichen Investitionen in Grünflächen und familienfreundliche Projekte schaffen eine behagliche Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die ruhigen Wohnstraßen machen diesen Bereich zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Gemeinschaft und Lebensfreude legen.

Die Umgebung bietet eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen: Von der Schliemann Grundschule, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu mehreren Kindertagesstätten in unmittelbarer Nähe, sind alle wichtigen Einrichtungen bequem und sicher erreichbar. Die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls hervorragend: Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in einem Umkreis von etwa 15 bis 20 Gehminuten, sodass im Bedarfsfall schnelle und kompetente Hilfe gewährleistet ist. Für aktive Familien stehen zahlreiche Parks und Sportanlagen, wie das nahegelegene Rudower Fließ, zur Verfügung, die zu Bewegung und Erholung im Freien einladen. Auch Spielplätze sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten Kindern sichere Spielmöglichkeiten. Kulinarisch profitieren Familien von einer angenehmen Auswahl an Cafés und Restaurants, die zum entspannten Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Busstationen wie Lakenfelderweg (1 Minute Fußweg) sowie die U-Bahn- und S-Bahn-Station Rudow (16 Minuten Fußweg) optimal gewährleistet, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Für Familien, die in Berlin 12355 ein neues Zuhause suchen, vereint dieser Standort alle wesentlichen Aspekte: eine sichere, kinderfreundliche Umgebung, eine hervorragende Infrastruktur sowie vielfältige Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten – ein Ort, an dem Kinder glücklich aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Codice oggetto: 25423028 - 12355 Berlin

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.43 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25423028 - 12355 Berlin

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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