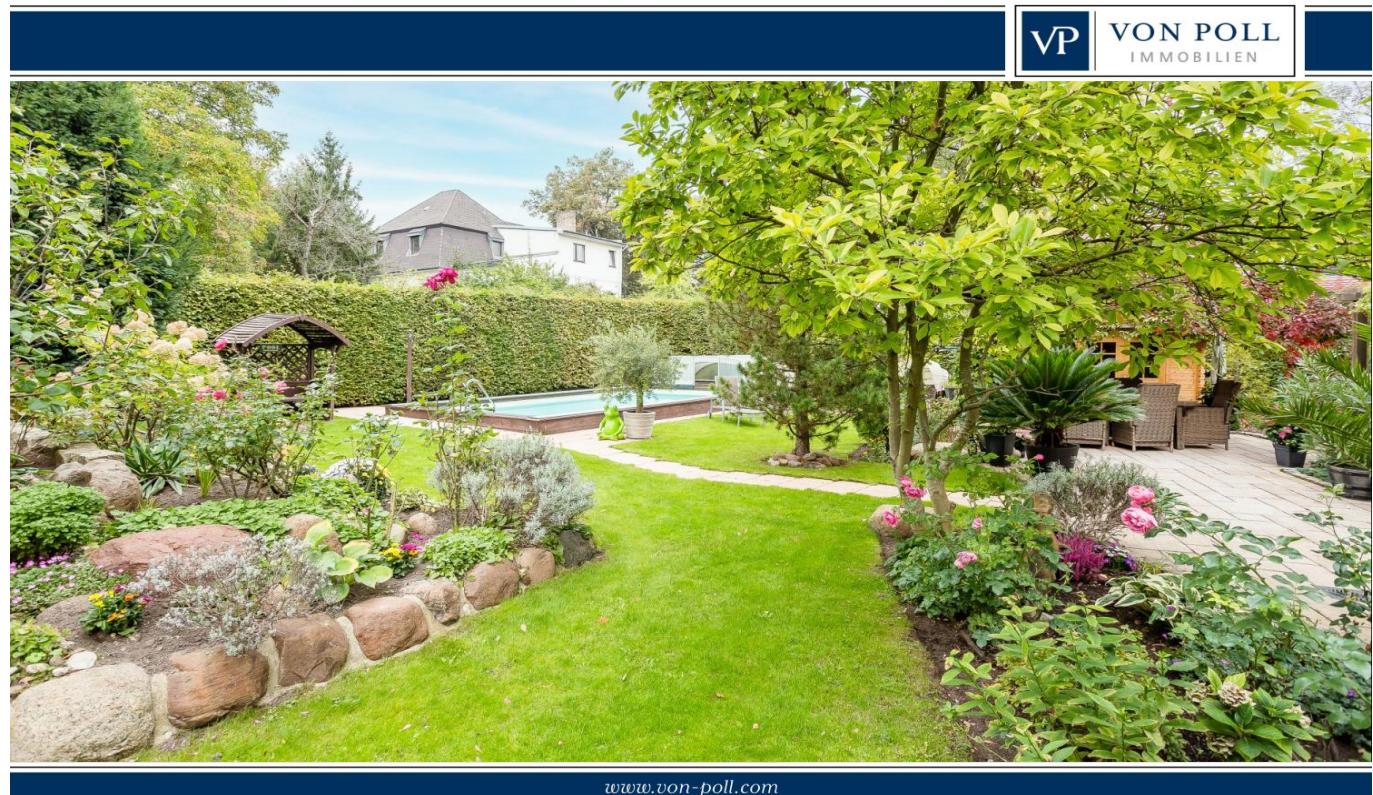


Berlin

# Una casa per tutta la famiglia: sentitevi a casa in un'atmosfera affascinante nel quartiere tradizionale di Berlino

**Codice oggetto: 25104016**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 415 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.050 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25104016 - 12359 Berlin

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

Codice oggetto: 25104016 - 12359 Berlin

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |                                    |  |
|---------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|
| Codice oggetto      | 25104016                             | Prezzo d'acquisto                  | 1.699.000 EUR  |
| Superficie netta    | ca. 415 m <sup>2</sup>               | Casa                               | Casa plurifamiliare  |
| Tipologia tetto     | a due falde                          | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises        |
| Vani                | 13                                   | Modernizzazione / Riqualificazione | 2016   |
| Camere da letto     | 8                                    | Stato dell'immobile                | Ammodernato  |
| Bagni               | 4                                    | Tipologia costruttiva              | massiccio  |
| Anno di costruzione | 1900                                 | Superficie lorda                   | ca. 235 m <sup>2</sup>   |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>2 x Garage | Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25104016 - 12359 Berlin

## Dati energetici

|   |               |   |                                  |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 127.30 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 28.09.2031    | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005                             |

Codice oggetto: 25104016 - 12359 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25104016 - 12359 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25104016 - 12359 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25104016 - 12359 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25104016 - 12359 Berlin

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

Codice oggetto: 25104016 - 12359 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25104016 - 12359 Berlin

## Una prima impressione

Una casa per tutta la famiglia: sentitevi a casa nell'affascinante e tradizionale quartiere berlinese di Britz. In vendita un'esclusiva casa bifamiliare con un ulteriore appartamento indipendente su un terreno di 1050 m<sup>2</sup> splendidamente curato. La superficie abitabile/utile di circa 650 m<sup>2</sup> si sviluppa su quattro piani e una spaziosa dependance. L'immobile si trova in una tranquilla strada laterale in una posizione centrale molto ricercata.

Originariamente costruita intorno al 1900, la proprietà è stata ampliata e ampliata negli ultimi anni attraverso numerose ristrutturazioni di alta qualità, senza perdere il suo fascino tradizionale. Ulteriori punti di forza di questa proprietà includono una grande piscina riscaldata, un solido garage doppio, una moderna terrazza sul tetto, un cammino e ampie terrazze con giardino per una superficie totale di oltre 150 m<sup>2</sup>. La superficie abitabile di circa 410 m<sup>2</sup> è distribuita su tre piani con un totale di tredici stanze, una cucina/soggiorno open space, due cucine componibili e quattro bagni. I pavimenti sono rifiniti con parquet, laminato, vinile e moquette. Il piano terra è suddiviso, a partire dall'ingresso, in un appartamento al piano terra e in un appartamento indipendente. L'appartamento duplex al piano superiore è accessibile tramite una scala separata.

L'appartamento indipendente è composto da ingresso, cucina, bagno con doccia, camera da letto 1 e camera da letto 2. L'appartamento al piano terra è composto da ingresso, bagno con doccia e vasca, cucina, camera da letto 1, camera da letto 2, soggiorno/pranzo (camera da letto 3) e camera da letto 4 con scale per il seminterrato separato e una porta di collegamento con la scala principale con accesso al giardino.

L'appartamento duplex è composto da un ampio ingresso, soggiorno (camera da letto 1) con accesso alla terrazza sul tetto, cucina/pranzo a pianta aperta (camera da letto 2), bagno con doccia e vasca, WC separato, camera da letto 3 e camera da letto 4. Una scala in legno conduce dall'ingresso alla mansarda. Qui si trovano altre tre stanze, un ripostiglio e un bagno con doccia. Il seminterrato è accessibile tramite la scala principale. Questa zona della casa ospita ampi ripostigli, una palestra e il locale tecnico con l'impianto di riscaldamento a gas. La proprietà di circa 1.050 m<sup>2</sup>, curata nei minimi dettagli, comprende, oltre alla casa principale, un solido garage doppio con portoni elettrici, una recinzione elettrica, una grande piscina riscaldata e ampie terrazze esposte a sud-ovest per un totale di oltre 150 m<sup>2</sup>. Una dependance separata di 50 m<sup>2</sup> offre ulteriore spazio per attrezzi da giardino e biciclette. Questa zona, che si sviluppa su un piano e mezzo, può essere trasformata in un ufficio o in una suite per gli ospiti. Accanto alla piscina si trova una casetta da giardino che ospita l'attrezzatura. Tutte le aree della proprietà sono collegate da sentieri in pietra naturale di alta qualità. La struttura a terrazze e il giardino offrono ampia privacy e ampi spazi aperti, anche in caso di utilizzo in abbinamento a un contratto di locazione parziale. Ampi spazi abitativi e un immobile



VON POLL  
REAL ESTATE

eccezionalmente piacevole si combinano con un'eccellente infrastruttura centrale. Negozi per le necessità quotidiane, scuole, asili, collegamenti con i mezzi pubblici, il parco paesaggistico Britz e il Palazzo Britz sono tutti facilmente raggiungibili.

Codice oggetto: 25104016 - 12359 Berlin

## Dettagli dei servizi

### 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 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
- ausgebautes Dachgeschoss
- offene Wohnküche mit angrenzendem Essbereich
- Kameraüberwachungssystem

Codice oggetto: 25104016 - 12359 Berlin

## Tutto sulla posizione

### 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 Grädestraße–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



VON POLL  
REAL ESTATE

Oberstufenzentren und 1 Gymnasium.

Codice oggetto: 25104016 - 12359 Berlin

## Ulteriori informazioni

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



VON POLL  
REAL ESTATE

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.

Codice oggetto: 25104016 - 12359 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)