

Berlin

# Doppeltes Glück, seltene Rarität im Weltkulturerbe Hufeisensiedlung - Willkommen in Ihrem Zuhause

*Codice oggetto: 26423021*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 352 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26423021 - 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: 26423021 - 12359 Berlin**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26423021               |
| Superficie netta    | ca. 140 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 6                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 1929                   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 795.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa a schiera centrale                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2004                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 70 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

**Codice oggetto: 26423021 - 12359 Berlin**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento **centralizzato**

Fonte di alimentazione **Gas**

Certificazione energetica **Legally not required**



Codice oggetto: 26423021 - 12359 Berlin

## La proprietà





Codice oggetto: 26423021 - 12359 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 26423021 - 12359 Berlin

## La proprietà





Codice oggetto: 26423021 - 12359 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 26423021 - 12359 Berlin

## La proprietà





**Codice oggetto: 26423021 - 12359 Berlin**

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26423021 - 12359 Berlin

## La proprietà

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)

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)

**Codice oggetto: 26423021 - 12359 Berlin**

## Una prima impressione

Doppeltes Glück, seltene Rarität im Weltkulturerbe "Hufeisensiedlung" - Willkommen in Ihrem Zuhause - Verkauft wird ein voll unterkellertes Reihennittelhaus mit einer Wohn-/ Nutzfläche von 200 m<sup>2</sup>, welches ca. 1929 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt zudem über liebevoll ausgebaute Wohnflächen mit einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Ein absolutes Highlight ist das offen gestaltete Treppenhaus als Verbindung der beiden ursprünglichen Obergeschosse. Das Haus liegt in einem grün angelegten und familienfreundlichen Wohnumfeld.

Die Wohn-/ Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> bietet insgesamt sechs Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen, Parkett, Laminat und Teppichboden belegt. Alle Räume sind hell gestaltet und verfügen über große Fenster für viel Tageslicht.

Das Erdgeschoss unterteilt sich vom Flur mit Gäste-WC in großzügiger Ankleide mit offenem Übergang zum Essbereich mit Blick auf die Terrasse. Der Essbereich führt über einen offenen Durchgang zum doppelten Wohnzimmer mit Kaminofen. Von hier aus gelangt man den den Flur zur Küche und hat Zugang zum offen gestalteten Treppenhaus, welche das Objekt mit dem Ober- und Kellergeschoss verbindet.

Die Treppe teilt das Obergeschoss in zwei separate Wohnbereiche. Diese bieten jeweils ein großes und ein kleines Schlafzimmer. Beide Bereiche im Obergeschoss verfügen über ein vollwertiges Badezimmer, einmal mit Dusche und einmal mit Badewanne.

Das Kellergeschoss bietet individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Zum einen wurde hier ein Büro eingerichtet und in Zusammenhang mit dem Heizungsraum ein kleiner Fitnessbereich. Die anderen Flächen sind als Vorrats- und Stauraum genutzt. Eine Dusche im Kellergeschoss sowie die zwei Gartenzugangstüren runden das vielseitige Platzangebot ab.

Der Garten des Objekts befindet sich in naturverbundener Schönheit und wartet schon gespannt darauf von neuen Eigentümern genutzt zu werden. Grün angelegt lassen sich hier viele ruhige Stunden im Freien mit charmantem Flair dieser außergewöhnlichen Wohnsiedlung genießen. Die Terrassenflächen am Haus bieten einen schönen Ausblick auf die eigene Grünfläche vorm Haus.

In direkter Umgebung der Immobilie befindet sich der ca. 90 Hektar große Britzer Garten. Dieser bietet in den Sommermonaten eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie. Die hervorragende Infrastruktur, die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten für den



täglichen Bedarf, sowie Kindertagesstätten und Schulen runden das Umfeld in einer perfekten Konstellation ab.

Weitere Einzelheiten, Bilder, sowie Grundrisse und Besichtigungstermine erhalten Sie auf Anfrage.

**Codice oggetto: 26423021 - 12359 Berlin**

## Dettagli dei servizi

### AUSSTATTUNG:

- ABSOLUTES HIGHLIGHT "Doppeltes Glück mit 2 zusammengelegten Reihemittelhäusern"
- Seit 2008 Teil des UNESCO-Welterbes „Siedlungen der Berliner Moderne“.
- International anerkanntes Architekturdenkmal „Hufeisensiedlung“ gilt als besonders wertstabil und prestigeträchtig
- Entworfen von Bruno Taut und Martin Wagner
- Reihenhäuser mit eigenen Gärten
- Klarheit und Funktionalität im Stil der Bauhaus-Moderne
- traumhaft angelegtes Wohnumfeld
- U-Bahn und Schulen fußläufig sehr bequem erreichbar
- grün angelegter Garten
- Gartenhaus auf dem Grundstück
- Gäste-WC und zwei zusätzliche Bäder im Obergeschoss
- offen gestaltetes Treppenhaus mit Galerieschnitt
- Kaminofen im Wohnbereich
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- gepflasterter Zugang zum Haus
- offener Übergang zwischen den Wohn- und Essbereichen
- Terrasse direkt am Haus mit Übergang zum Garten
- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit Dusche
- Dusche im Kellergeschoss
- Zwei separate Zugänge zum Kellergeschoss

**Codice oggetto: 26423021 - 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 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.



**Codice oggetto: 26423021 - 12359 Berlin**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 26423021 - 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)**