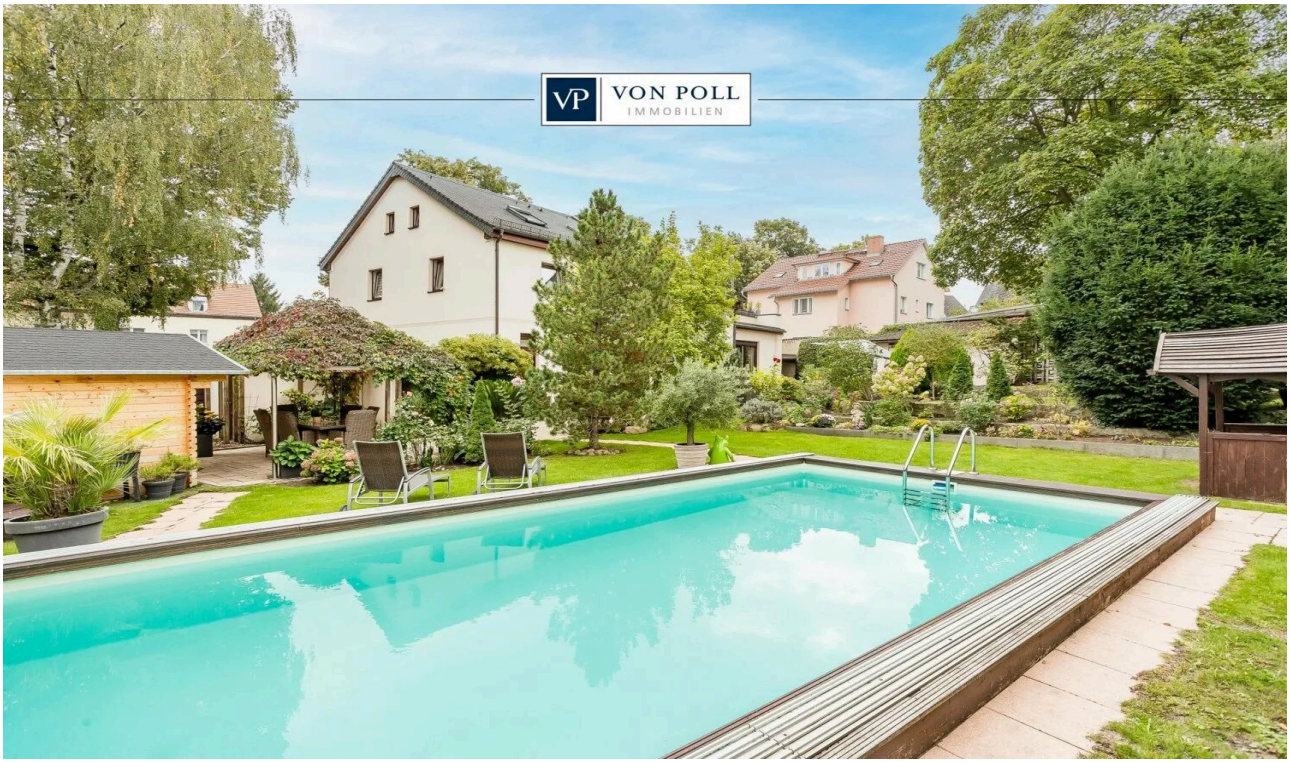
Berlin

Wohlfühlen im Berliner Traditionsbezirk in charmantem Ambiente - Ein zu Hause für die ganze Familie

Objektnummer: 26104010



KAUFPREIS: 1.599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 415 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1050 m²

Objektnummer: 26104010 - 12359 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26104010 - 12359 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26104010
Wohnfläche	ca. 415 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1900
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.599.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 235 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26104010 - 12359 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.09.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	127.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26104010 - 12359 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104010 - 12359 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104010 - 12359 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104010 - 12359 Berlin

Die Immobilie

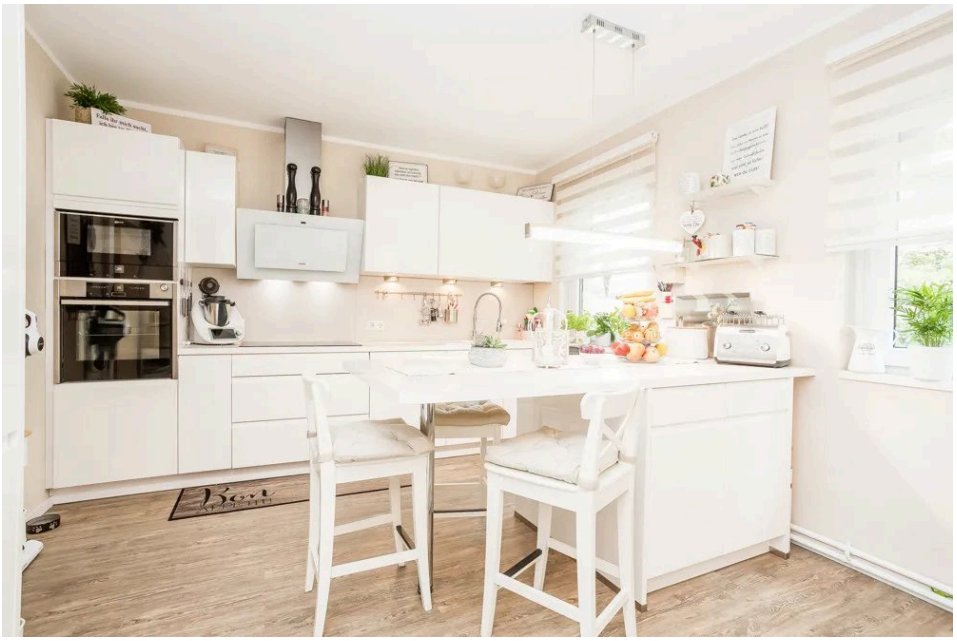




Objektnummer: 26104010 - 12359 Berlin

Die Immobilie



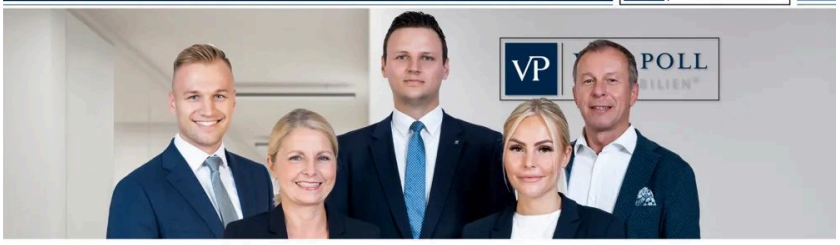


Objektnummer: 26104010 - 12359 Berlin

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 of the World | www.von-poll.com/berlin-neukoelln



Objektnummer: 26104010 - 12359 Berlin

Ein erster Eindruck

Im renommierten Berliner Traditionsbezirk Britz präsentiert sich dieses modernisierte Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 415 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1050 m². Die im Jahr 1900 errichtete und 2016 umfassend modernisierte Immobilie überzeugt durch ihre gehobene Ausstattungsqualität sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf insgesamt 13 Zimmern, inklusive 8 Schlafzimmern und 4 Badezimmern.

Der charismatische Außenbereich lädt mit einem großen beheizten Pool mit verstellbarer Überdachung zum Entspannen und Genießen ein. Dieser wird von einem liebevoll gestalteten Garten mit üppigen Hecken, Ziersträuchern und Natursteinwegen umrahmt und bietet zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten. Neben der Hauptgebäudefläche sorgen ein massives Nebengelass mit ca. 50 m² sowie ein Gartenhaus mit Pooltechnik für zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzflächen. Für Fahrzeuge stehen massive Garagen mit elektrischen Toren zur Verfügung. Elektrische Zauntore unterstreichen die komfortable und sichere Erreichbarkeit des Anwesens.

Im Inneren erwarten Sie zwei hochwertige Einbauküchen mit modernen Elektrogeräten. Der offene Grundriss umfasst eine offene Wohnküche mit angrenzendem Essbereich, die das kommunikative Herzstück für geselliges Beisammensein bildet. Das Esszimmer im Obergeschoss ist mit hellen, modernen Möbeln und einem großen Fensterelement ausgestattet, das für natürliche Lichtverhältnisse sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt in das geräumige Wohnzimmer mit offenem Kamin und großzügigem Zugang zur Dachterrasse, die ein harmonisches Wohngefühl und zusätzlichen Freiraum bietet.

Die insgesamt drei Balkon- und Terrassenbereiche, mit einer Gesamtfläche von über 150 m² und Südausrichtung, bieten viel Platz für geselliges Leben im Freien. Besonders hervorzuheben ist die große Terrasse am Nebengelass mit Platz für eine Sitzgruppe, die sich optimal zur Bewirtung von Gästen oder für Familienfeiern eignet. Der ausgebaute Dachgeschossbereich bietet zusätzliche Wohnfläche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight des Anwesens ist der Fitnessbereich im Kellergeschoss, der ein regelmäßiges Training in privater Atmosphäre möglich macht. Für maximale Sicherheit sorgt ein professionelles Kameraüberwachungssystem.

Zur technischen Ausstattung zählt eine effiziente Zentralheizung, die auch in der kühlen Jahreszeit für angenehme Temperaturen sorgt. Das gesamte Anwesen wurde 2016 zuletzt modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Die Immobilie punktet nicht nur durch ihre Größe und Ausstattung, sondern ebenso durch die gelungene Verbindung von historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Hier bietet sich eine seltene Gelegenheit, ein hochwertig ausgestattetes Mehrfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Großzügige Wohnflächen und ein absolutes Wohlfühlgrundstück verbinden sich hier mit einer hervorragenden zentralen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der Landschaftsparks in Britz sowie das Britzer Schloss befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Objektnummer: 26104010 - 12359 Berlin

Ausstattung und Details

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 m²)
- Gartenhaus mit Pooltechnik
- Fitnessbereich im Kellergeschoss
- großzügige Dachterrasse
- zwei hochwertige Einbauküchen mit elektrischen Geräten
- Natursteinwege
- große Terrassen mit Süd-Westausrichtung (über 150 m² Fläche)
- offener Kamin
- ausgebautes Dachgeschoss
- offene Wohnküche mit angrenzendem Essbereich
- Kameraüberwachungssystem

Objektnummer: 26104010 - 12359 Berlin

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26104010 - 12359 Berlin

Sonstige Angaben

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 Immobile, 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.

Objektnummer: 26104010 - 12359 Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin
Tel.: +49 030 - 66 52 70 00
E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com