Berlin

Leben in Berlin zwischen lebendigen Straßen des Schillerkiezes und der Weite des Tempelhofer Felds

Objektnummer: 26423024



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26423024 - 12049 Berlin

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

Objektnummer: 26423024 - 12049 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26423024
Wohnfläche	ca. 57 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1917

Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26423024 - 12049 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.06.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	121 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26423024 - 12049 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423024 - 12049 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423024 - 12049 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423024 - 12049 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423024 - 12049 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 26423024 - 12049 Berlin

Ein erster Eindruck

Zwischen den lebendigen Straßen des Schillerkiezes und der Weite des Tempelhofer Felds öffnet sich eine stilvolle Eigentumswohnung, die den Charme des frühen 20. Jahrhunderts elegant mit behutsamer Modernisierung verbindet. Hinter einer Fassade aus der Zeit von 1917 empfängt das Treppenhaus mit seinen handlaufgeschmückten Stufen und hohen Fenstern, die das Licht bis tief in die Etage tragen. Bereits beim Eintreten spürt man die Großzügigkeit der Raumhöhe und das warme Muster der charmanten Dielenböden, die sich durch die gesamte Wohnung ziehen.

Im Wohnzimmer entfaltet sich ein Gefühl von Leichtigkeit. Hohe Fenster holen den Tag herein, während Stuckverzierungen und ein funkelnder Kronleuchter die Decke schmücken. Von hier führt eine doppelflügelige Tür direkt auf den Balkon zur Straße, wo das bunte Kiezleben und der Blick auf grüne Baumkronen zum Innehalten einladen. Der Balkon ist wie eine kleine Bühne, die den Rhythmus des Viertels und die entspannte Atmosphäre der Nachbarschaft aufnimmt. Die Raumaufteilung ist klar und durchdacht: Das Wohnzimmer bleibt der Mittelpunkt, von dem aus alle weiteren Bereiche zugänglich sind.

Die Küche wurde 2020 modernisiert und präsentiert sich heute mit klaren Linien, matter Oberfläche und sanften Grüntönen. Hinter der Arbeitsplatte in Massivholzoptik bleibt alles Wesentliche griffbereit, offene Regale sorgen für einen wohnlichen Charakter. Ein Fenster gibt dem Raum zusätzlich Licht und Luft. Auch an den Komfort wurde gedacht, von der modernen Einbauküche bis zum Platz für die Waschmaschine ist an alles gedacht. Der Flur verbindet die Räume auf angenehm direktem Weg und bleibt mit warmen Holzböden und einer farbigen Bank stets einladend.

Das Badezimmer überrascht mit einem stimmigen Mix aus klassischen und modernen Elementen: Eine große bodengleiche Dusche ist mit liebevoll gemusterten Fliesen gestaltet, die an mediterrane Sommer erinnern. Helles Licht, klare Linien und hochwertige Armaturen schaffen eine entspannte Atmosphäre. Auch das Schlafzimmer ist geprägt von Ruhe und Licht. Ein großes Fenster öffnet den Blick ins Grüne, die weißen Wände und der Holzboden unterstützen das Gefühl von Leichtigkeit und Geborgenheit.

Die Umgebung pulsiert, mit Cafés, Bars und Restaurants in unmittelbarer Nähe sowie einer schnellen Anbindung an U-Bahn und Bus. Gleichzeitig bietet der gepflegte Innenhof einen geschützten Rückzugsort, der die Hektik der Stadt vergessen lässt. Hier verbindet sich das authentische Berliner Lebensgefühl mit dem Komfort eines liebevoll gepflegten Zuhauses, das jederzeit bereit ist, neue Geschichten zu schreiben.

Objektnummer: 26423024 - 12049 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- nähe Tempelhofer Feld im Schillerkiez
- massive Bauweise
- gepflegter Innenhof
- helle Zimmer
- stillvolles Badezimmer
- charmante Dielenböden
- moderne Einbauküche
- Balkon am Wohnzimmer
- Restaurants und Bars in fußläufiger Entfernung
- Anbindung Öffentliche Verkehrsmittel in direkter Umgebung
- U-Bahnhof in nur 250 Meter Entfernung

Objektnummer: 26423024 - 12049 Berlin

Alles zum Standort

GEOGRAFIE:

Neukölln ist besonders für sein multikulturelles Flair bekannt. Die geschäftigen Straßen des Bezirks sind von Hummusbars, orientalischen Bäckereien und Discountern gesäumt. In den idyllischen Seitenstraßen mit Secondhandläden, angesagten Bars und Cafés gibt es viele Studenten- und Künstlerwohnungen. Am Maybachufer findet der türkische Wochenmarkt mit Ständen für Lebensmittel, Gewürze und Textilien statt. Im Süden des Bezirks liegen das kleine dorfähnliche Viertel Rixdorf und der Britzer Garten mit regelmäßigen Blumenschauen. Der Ortsteil Neukölln zählt in Summe ca. 166.157 Einwohner (Stand 31.12.2019), dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 14.201 Einwohner/km².

LAGE/ VERKEHR / FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:

Der Bezirk Neukölln verfügt über 2 U-Bahnlinien, 5 S-Bahnlinien und 12 Buslinien. Die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist umfangreich und umfassend angelegt. Im Osten grenzt der Bezirk ab die B96a
und im Süden an die A100 sowie A113 - optimale Anbindung zum neuen Flughafen BER und die angrenzenden Bezirke.

INFRASTRUKTUR:

Das Umfeld ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser mit herrlich angelegten Grünanlagen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten, Restaurants, Ärztehäuser und Anbindung an die öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Trotz Zentraler Lage befinden sich in Neukölln über 13 angelegte Parks und Grünflächen. Für den Ausgleich ist der Bezirk ebenfalls bestens erschlossen, zahlreiche Sportvereine und Fitnessstudios freuen sich auf die Bewohner Neuköllns.

SCHULEN:

Im Kern des Bezirks Neukölln befinden sich unter anderem 4 Grundschulen. Eine Evangelische als auch eine Katholische Grundschule zählt dazu. Des Weiteren befinden sich in Neukölln 2 Oberschulen, ein Gymnasium und auch Schulen mit Sonderpaedagogischer Ausrichtung.

NACHBARSCHAFT:

Der Schillerkiez ist einer, der sich in einem strukturellen Wandel positiver Art befindet.

Viele junge Familien und insgesamt sehr viele junge Menschen treffen sich hier zwischen dem alten Flughafen und der historischen Bebauung.
Gleich um die Ecke finden Sie Restaurants, Cafè's und Bars. Hier ist einer der Schmelztiegel der Internationalität. Menschen aus allen Herren und Frauen Länder leben hier. Ein Wechsel aus Bio- und anderen Läden sowie Supermärkten, genauso wie Späti's, Möbel- und Kleidungsläden der Vintage-Ära - alles ist da.

Alle ärztlichen Versorgungsmöglichkeiten haben Sie hier ebenfalls in der direkten Umgebung, genauso wie auch Schulen, Kita's usw.

Durch die optimale Anbindung an das öffentliche Nahverkehrssystem können Sie auf ein eigenes Auto verzichten.

Nur 300 Meter sind es bis zum riesigen Areal des Tempelhofer Feldes mit seinen fantastischen Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26423024 - 12049 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: 26423024 - 12049 Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com