Berlin

Traumhafte Aussichten in der Hufeisensiedlung - Ihr Zuhause in einer der schönsten Straßen Berlins

Objektnummer: 26423027



KAUFPREIS: 789.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 237 m²

Objektnummer: 26423027 - 12359 Berlin

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

Objektnummer: 26423027 - 12359 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26423027
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1925

Kaufpreis	789.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26423027 - 12359 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26423027 - 12359 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423027 - 12359 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 26423027 - 12359 Berlin

Ein erster Eindruck

Ein Spaziergang durch die ruhige, von blühenden Kirschbäumen gesäumte Anwohnerstraße führt direkt vor die Haustür dieses charaktervollen Reihenhauses aus dem Baujahr 1925. Die Adresse inmitten der Hufeisensiedlung verbindet historischen Charme mit dem unaufdringlichen Selbstbewusstsein eines modernisierten Zuhauses. Schon der erste Blick auf den gepflasterten Zugang und den gepflegten Vorgarten spiegelt die Sorgfalt wider, mit der dieses Haus über die Jahre begleitet wurde.

Im Inneren empfängt ein offener Grundriss, der den Wohn- und Essbereich nahtlos miteinander verbindet. Der stilvolle Kamin bildet das Herzstück des Wohnbereichs, sorgt an kühleren Abenden für eine behagliche Atmosphäre und setzt einen architektonischen Akzent, der sofort ins Auge fällt. Die warmen Holzdielen unter den Füßen und das Licht, das durch große Fensterfronten fällt, schaffen zu jeder Tageszeit ein angenehmes Wohngefühl. Der Essbereich geht über in eine hochwertige, offen gestaltete Einbauküche mit klaren Linien, modernen Geräten und viel Platz für gemeinsames Kochen und Beisammensein. Von hier führt ein Zugang direkt auf die großzügige Terrasse, die den Wohnraum im Sommer beinahe unmerklich nach draußen verlängert.

Die Terrasse öffnet sich zum liebevoll angelegten Garten, in dem alte Bäume Schatten spenden und blühende Sträucher das ganze Jahr über Farbakzente setzen. Ein separater Gartenzugang macht das Grundstück besonders praktisch für Alltag und Freizeit. Im Garten findet sich stets ein ruhiger Platz zum Lesen oder für gesellige Stunden mit Freunden. Die Außenflächen sind so angelegt, dass sie zu jeder Jahreszeit einladen, den Tag ins Freie zu verlängern.

Im Obergeschoss verteilen sich zwei Schlafzimmer mit gepflegten Holzdielen und viel Licht. Das Badezimmer auf dieser Etage überzeugt mit einer Badewanne und zeitloser Gestaltung. Das ausgebaute Dachgeschoss überrascht mit sichtbaren Balken, einem offenen Wohn- und Schlafbereich sowie einem eigenen Bad mit Dusche en Suite. Hier oben entsteht ein Rückzugsort, der sowohl Geborgenheit als auch Großzügigkeit vermittelt. Im Keller wartet eine Sauna samt Duschbad, ein Ort zum Auftanken nach einem langen Tag.

Die besondere Qualität der Ausstattung spürt man in jedem Raum, von der durchdachten Materialwahl bis zu den harmonischen Farben. U-Bahn und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar, wodurch sich das tägliche Leben angenehm unkompliziert gestaltet. Wer Wert auf ein Zuhause mit Geschichte, Stil und einer Atmosphäre zum Ankommen legt, findet hier ein seltenes Gesamtbild.

Objektnummer: 26423027 - 12359 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- traumhaft angelegte Anwohnerstraße
- U-Bahn und Schulen fußläufig sehr bequem erreichbat
- stillvoller Kamin im Wohnbereich
- offen gestaltete hochwertige Einbauküche
- liebevoll ausgebautes Dachgeschoss
- Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss en Suite
- gepflasterter Zugang zum Haus
- liebevoll angelegter Garten
- offener Übergang zwischen Wohn- und Essbereich
- separater Gartenzugang
- traumhafte Terrasse direkt am Haus mit Übergang zum Garten
- Badezimmer mit Badewanne
- Wohnen im Weltkulturerbe "Hufeisensiedlung"
- Sauna und Badezimmer im Kellergeschoss

Objektnummer: 26423027 - 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: 26423027 - 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: 26423027 - 12359 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