Berlin – Britz

# Jetzt kaufen, später Nutzen - Reihenmittelhaus in der Hufeisensiedlung & vielseitigen Wohnbereichen

***Αριθμός ακινήτου: 26423031***




**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 499.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 120 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 259 m²**

**Αριθμός ακινήτου: 26423031 - 12359 Berlin – Britz**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**Αριθμός ακινήτου: 26423031 - 12359 Berlin – Britz**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | **26423031** |
| ????????? | **ca. 120 m²** |
| ????? ?????? | **??????????? ?????** |
| ??????? | **6** |
| ????????? ??? ???????? | **4** |
| ???????? | **1** |
| ???? ?????????? | **1925** |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | **499.000 EUR** |
| ????????? | **????????? ???????? 3,57 % (????. ???) ??? ??? ?????????????????? ????? ??????** |
| ???? ??????????? | **1970** |
| ??????? ?????????? | **??????** |
| ?????????????????? ????? | **ca. 40 m²** |
| ?????? | **???????, ?????, ????????????? ???????** |

**Αριθμός ακινήτου: 26423031 - 12359 Berlin – Britz**

# ?????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ???? ????????? | **????** | ????????????? ????????? | **KEIN** |

## Αριθμός ακινήτου: 26423031 - 12359 Berlin – Britz

# ?? ???????






**Αριθμός ακινήτου: 26423031 - 12359 Berlin – Britz**

# ?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 26423031 - 12359 Berlin – Britz**

# ??? ????? ????????

**Ein Reihenmittelhaus, das mitten in der UNESCO-geschützten Hufeisensiedlung steht, trägt den Charakter dieser historischen Nachbarschaft in jeder Faser. Die rote Fassade hebt sich markant von den gepflegten Vorgärten ab, und schon beim Betreten des gepflasterten Zugangs lässt sich die Sorgfalt spüren, mit der dieses Haus über Generationen hinweg bewohnt und erhalten wurde. Hinter der Haustür empfängt ein einladender Flur, in dem die geschwungene Holztreppe und warmes Tageslicht auf den Wänden sofort für eine angenehme Atmosphäre sorgen.**

**Im Erdgeschoss öffnet sich der Wohnbereich zu einem fließenden Ensemble aus Wohnzimmer und Esszimmer. Große Fenster holen den Sonnenschein tief ins Haus und bringen das Zusammenspiel aus hellen Wänden, Bücherregalen und den natürlichen Farbtönen des Interieurs zur Geltung. Der offene Übergang zum Essbereich schafft Raum für lange Abende und lebendige Gespräche. Von hier aus fällt der Blick durch die Küche, deren klassische Ausstattung und markante Fliesen an die Baukunst der Siedlung anknüpfen, direkt auf den Garten. Die Küche bietet einen eigenen Zugang nach draußen, praktisch, wenn im Sommer das Frühstück direkt auf der Terrasse serviert werden soll.**

**Südlich des Hauses erstreckt sich eine Terrasse, die nahtlos in den grün angelegten Garten übergeht. Alte Sträucher und ein gewachsener Baum sorgen für Geborgenheit und ein Gefühl von Rückzug. Hier ist Platz für Blumenbeete, ein ruhiges Sonnenbad oder das Spiel der Kinder im Gras. Der separate Gartenzugang unterstreicht das Gefühl von Privatsphäre und Unabhängigkeit.**

**Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Schlafzimmer, das mit großzügigen Einbauschränken und freundlichem Licht am Morgen punktet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und zeigt sich in klassischem Blauton, der dem Raum seine Frische bewahrt. Im ausgebauten Dachgeschoss eröffnen sich weitere Zimmer mit schrägen Decken, viel Tageslicht und einem ganz eigenen Charme, Rückzugsorte für kreative Stunden oder Gäste.**

**Die Lage zwischen gepflegten Gärten und denkmalgeschützter Architektur prägt das tägliche Leben. U-Bahn und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar, was Alltag und Anbindung angenehm unkompliziert macht. Dieses Haus vereint geschichtsträchtige Atmosphäre mit gewachsenem Komfort und lädt dazu ein, die eigene Geschichte inmitten eines einzigartigen Wohnumfelds fortzuschreiben.**

**Wichtig für Interessenten:**

**Das Haus befindet sich derzeit in einem vermietet Zustand mit einer monatlichen Miete in Höhe von 700 Euro. Der Mietvertrag besteht bereits seit 30 Jahren. Eine Eigenbedarfskündigung ist daher mit einer längeren Wartezeit zur berücksichtigen. Die Mieter planen derzeit noch ein paar Jahre im Objekt zu wohnen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26423031 - 12359 Berlin – Britz**

# ?????????? ??? ???????

**AUSSTATTUNG:**
**- traumhaftes Wohnumfeld**
**- Wohnen im Weltkulturerbe "Hufeisensiedlung"**
**- U-Bahn und Schulen fußläufig sehr bequem erreichbat**
**- ausgebautes Dachgeschoss**
**- gepflasterter Zugang zum Haus**
**- grün angelegter Garten**
**- offener Übergang zwischen Wohn- und Essbereich**
**- separater Gartenzugang**
**- Terrasse direkt am Haus mit Übergang zum Garten**
**- Badezimmer mit Badewanne**
**Wichtig für Interessenten:**
**Das Haus befindet sich derzeit in einem vermietet Zustand mit einer monatlichen Miete in Höhe von 700 Euro. Der Mietvertrag besteht bereits seit 30 Jahren. Eine Eigenbedarfskündigung ist daher mit einer längeren Wartezeit zur berücksichtigen. Die Mieter planen derzeit noch ein paar Jahre im Objekt zu wohnen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26423031 - 12359 Berlin – Britz**

# ??? ??? ??? ?????????

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26423031 - 12359 Berlin – Britz**

# ????? ???????????

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26423031 - 12359 Berlin – Britz**

# ?????????? ????????????

**??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:**


**Sebastian Kusche**

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*


**www.von-poll.com**