Berlin / Britz - Britz

Wohnen mit Weitblick in Britz – Vielseitige 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und eigenem Stellplatz

Objektnummer: 26423036



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72.6 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26423036 - 12359 Berlin / Britz – Britz

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

Objektnummer: 26423036 - 12359 Berlin / Britz – Britz

Auf einen Blick

Objektnummer	26423036
Wohnfläche	ca. 72.6 m²
Etage	3
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3.57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26423036 - 12359 Berlin / Britz – Britz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.02.2028
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	101 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26423036 - 12359 Berlin / Britz – Britz

Die Immobilie





Objektnummer: 26423036 - 12359 Berlin / Britz – Britz

Die Immobilie





Objektnummer: 26423036 - 12359 Berlin / Britz – Britz

Die Immobilie





Objektnummer: 26423036 - 12359 Berlin / Britz – Britz

Die Immobilie





Objektnummer: 26423036 - 12359 Berlin / Britz – Britz

Die Immobilie





Objektnummer: 26423036 - 12359 Berlin / Britz – Britz

Die Immobilie





Objektnummer: 26423036 - 12359 Berlin / Britz – Britz

Die Immobilie





Objektnummer: 26423036 - 12359 Berlin / Britz – Britz

Die Immobilie



Objektnummer: 26423036 - 12359 Berlin / Britz – Britz

Ein erster Eindruck

Großzügiges Wohnen mit Balkon und Blick ins Grüne – 2,5 Zimmer in angenehmer Wohnlage

Die Wohnanlage aus den 1950er Jahren präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und wurde im Laufe der Jahre regelmäßig instand gehalten und modernisiert. Eingebettet in ein gewachsenes Wohnumfeld bietet der Standort eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf rund 72,6 m² Wohnfläche erwartet Sie eine gut geschnittene - aktuell vermietete - 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Großzügig geschnitten und mit großen Fensterflächen ausgestattet, bietet es vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Von hier aus gelangt man direkt auf den nach Westen ausgerichteten Balkon. Dieser eröffnet einen schönen Blick ins Grüne und lädt insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen ein.

Das Raumangebot wird durch ein weiteres Zimmer ergänzt, das sich hervorragend als Schlafzimmer eignet und ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung bietet. Das zusätzliche halbe Zimmer lässt sich besonders vielseitig nutzen: Ob als Homeoffice, Gästezimmer, persönlicher Rückzugsort oder – insbesondere für junge Familien – als liebevoll gestaltetes Kinderzimmer: Hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, den vorhandenen Platz ganz nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten.

Die Küche bietet neben dem Arbeitsbereich auch Raum für eine kleine Essecke. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Ein zentraler Flur verbindet die einzelnen Räume und sorgt für eine praktische Erschließung der Wohnung.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht überwiegend einem einfachen, gepflegten und altersgemäßen Standard. Insbesondere die Oberflächen und einzelne Ausstattungsdetails bieten Potenzial für eine zeitgemäße Auffrischung und individuelle Gestaltung. Eigennutzer können die Gelegenheit nutzen, ihre persönlichen Wohnvorstellungen umzusetzen und die Räumlichkeiten nach eigenen Wünschen zu modernisieren. Bei einer Fortführung des bestehenden Mietverhältnisses bietet sich hingegen die Möglichkeit einer Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung. Das Gebäude selbst

wurde über die Jahre regelmäßig instand gehalten und modernisiert und vermittelt insgesamt einen gepflegten Eindruck.

Ein eigener KFZ-Stellplatz ergänzt das Angebot und stellt gerade in dieser Umgebung einen praktischen Mehrwert dar. Das angenehme Wohnumfeld und die Verbindung aus großzügigem Grundriss, Balkon und guter Infrastruktur machen diese Wohnung zu einer interessanten Gelegenheit für unterschiedliche Käufergruppen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet damit sowohl Kapitalanlegern eine interessante Investitionsmöglichkeit als auch Kaufinteressenten, die sich langfristig die Option einer individuellen Eigennutzung offenhalten möchten.

Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vorstellen zu dürfen. Vereinbaren Sie gerne zeitnah einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26423036 - 12359 Berlin / Britz – Britz

Ausstattung und Details

- vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung
- Gas-Etagen-Heizung (auch für Warmwasser)
- Fenster doppelt verglast (Holz & Kunststoff)
- Badezimmer, tagesbelichtet, mit Badewanne; Waschmaschinenanschluß
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (nach Westen ausgerichtet)
- Halbes Zimmer: ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer
- Fußboden: Laminat / PVC
- KFZ- Stellplatz
- Miete aktuell: 422 EUR Kalt + BK-Vorschuss = 600 EUR warm+Gas

Objektnummer: 26423036 - 12359 Berlin / Britz – Britz

Alles zum Standort

Wohnen in Berlin-Britz mit einer ausgezeichneten Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich im südlichen Berliner Ortsteil Britz, im Bezirk Neukölln. Der Standort verbindet ein angenehm gewachsenes Wohnumfeld mit einer sehr guten Infrastruktur und einer komfortablen Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist hervorragend. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und weitere Geschäfte befinden sich im näheren Umfeld und sind bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Apotheken, Arztpraxen sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe. Für einen ausgedehnten Einkaufsbummel bieten die nahegelegenen Gropius Passagen eine attraktive Auswahl an Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie und weiteren Angeboten des täglichen Lebens.

Verkehrsanbindung und Mobilität

Auch verkehrstechnisch ist der Standort sehr gut aufgestellt. Der U-Bahnhof Britz-Süd mit Anschluss an die Linie U7 ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von hier bestehen direkte Verbindungen in Richtung Neukölln, Kreuzberg und in die Berliner Innenstadt. Ergänzende Busverbindungen im näheren Umfeld gewährleisten eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Ortsteile und weiterer Verkehrsknotenpunkte. Auch mit dem Pkw sind die übergeordneten Verkehrsachsen und die Stadtautobahn A100 sowie die A113 gut erreichbar.

Bildung, Betreuung und medizinische Versorgung

Familien profitieren von einem vielfältigen Angebot an Kindertagesstätten und Schulen in der näheren Umgebung. Auch weiterführende Bildungseinrichtungen sind im Ortsteil und den angrenzenden Stadtteilen vorhanden. Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen, Apotheken und das nahegelegene Vivantes Klinikum Neukölln ergänzen die medizinische Infrastruktur.

Freizeit, Erholung und Lebensqualität

Neben der guten Infrastruktur bietet Britz zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Der weitläufige Britzer Garten zählt zu den besonderen Grünanlagen im

Süden Berlins und lädt mit seinen großzügigen Wiesenflächen, Spazierwegen, Themengärten und Wasserlandschaften zu erholsamen Stunden im Freien ein. Auch der historische Schlosspark Britz bietet eine reizvolle Möglichkeit, dem Alltag zu entfliehen und die grüne Seite des Stadtteils zu genießen.

Insgesamt überzeugt die Wohnlage durch die gelungene Verbindung aus urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen des täglichen Bedarfs, einer guten Verkehrsanbindung und vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten. Ein Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessante Perspektiven bietet.

Objektnummer: 26423036 - 12359 Berlin / Britz – Britz

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