

Berlin

Traumhaftes Wohnumfeld - Einfamilienhaus in ruhiger Lage direkt beim Britzer Garten

Objektnummer: 23423016



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 410 m²

Objektnummer: 23423016 - 12349 Berlin

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

Objektnummer: 23423016 - 12349 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	23423016
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 115 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23423016 - 12349 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	140.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.05.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23423016 - 12349 Berlin

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 23423016 - 12349 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 23423016 - 12349 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 23423016 - 12349 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 23423016 - 12349 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 23423016 - 12349 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 23423016 - 12349 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 23423016 - 12349 Berlin

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

Objektnummer: 23423016 - 12349 Berlin

Ein erster Eindruck

Traumhaftes Wohnumfeld - gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage direkt am Britzer Garten wartet auf neue Eigentümer und bietet viel Platz für die ganze Familie - Verkauft wird ein vollunterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 245 m², welches 1983 in Fertigteil-Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist optisch ansprechend und befindet sich in einem baulich guten Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 410 m² großen und sonnigen Grundstück in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin-Britz. Der beliebte Britzer Garten als grüne Erholungsfläche befindet sich in direkter Umgebung. Am Haus befindet sich eine massiv errichtete Garage, welche Platz für ein Fahrzeug bietet. Vor der Garage befindet sich eine weitere Stellfläche für ein Fahrzeug. Die Wohnfläche von ca. 130 m² bietet insgesamt vier Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden belegt. Das Haus unterteilt sich vom Eingangsbereich mit Zugang zum Treppenhaus und Gäste-WC in Flur mit Abstellkammer, Zimmer eins, Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, Zimmer zwei (Esszimmer), Zimmer drei (Wohnzimmer) mit Zugang zur Terrasse. Über eine Treppe vom Eingangsbereich gelangt man in das Dachgeschoss, hier befindet sich ein Flur sowie Zimmer vier (Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank) und Zimmer fünf (offenes Wohnzimmer mit separatem Badezimmer). Das Untergeschoss unterteilt sich vom großzügigen Flur in Hauswirtschaftsraum, Hobbyraum / Bar, Heizungsraum und separatem Öllageraum. Der Flur verfügt zudem über eine Arbeitsnische. Der Garten ist praktisch angelegt und befindet sich derzeit noch im Winterschlaf. Das Grundstück ist durch eine solide Zaunanlage von benachbarten Grundstücken abgetrennt und teilweise mit Hecken und Ziersträuchern naturbelassen eingefriedet. Auf dem sonnigen Grundstück befindet sich außerdem eine freistehende Garage und ein massiver Pool, Die Terrasse mit Südwestausrichtung bietet Platz für die ganze Familie. Ruhe und Abgeschiedenheit verbinden sich hier, mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der Britzer Garten als naturverbundenes Erholungsgebiet befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Genießen Sie die Ruhe in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Alle Einzelheiten, mehr Bilder, Grundrisse und einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 23423016 - 12349 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:

- grünes Wohnumfeld
- solide Zaunanlage
- Naturstein Zugangswege
- freistehende Einzelgarage
- Terrasse (Süd- / West-Ausrichtung)
- massiver Pool
- drei separate Badezimmer / WC's
- Badezimmer mit Badewanne
- Küche mit elektrischen Geräten
- großer Wohn- / Essbereich
- offenes Wohnzimmer im Dachgeschoss mit Badezimmer und WC
- Hobby- / Partyraum im Kellergeschoss

Objektnummer: 23423016 - 12349 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: 23423016 - 12349 Berlin

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 140.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, 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 Handelsregistrauszugs, 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: 23423016 - 12349 Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278 Berlin – Neukölln

E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com