

Berlin

# Direkt am Kanal im beliebten Reuterkiez - Gepflegte Zwei Zimmer Wohnung als Kapitalanlage

CODE DU BIEN: 24423002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 45 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24423002 - 12045 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24423002 - 12045 Berlin

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24423002
Surface habitable	ca. 45 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	2
Salles de bains	1
Année de construction	1959

Prix d'achat	169.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24423002 - 12045 Berlin

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	78.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.02.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 24423002 - 12045 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24423002 - 12045 Berlin

## La propriété



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](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/berlin-neukoelln](http://www.von-poll.com/berlin-neukoelln)

CODE DU BIEN: 24423002 - 12045 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24423002 - 12045 Berlin

## Une première impression

Direkt am Kanal im beliebten Reuterkiez - Gepflegte Zwei Zimmer Wohnung als Kapitalanlage wartet auf neue Eigentümer. Zum Verkauf steht eine ca. 45 m<sup>2</sup> große Zwei Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon in sehr gefragter und zentraler Lage von Berlin-Neukölln (Reuterkiez). Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Straße, welche mit charmanten Restaurants und Bars lockt. Das Weigandufer befindet sich direkt gegenüber der Immobilie. Das Mehrfamilienhaus welches 1959 in massiver Bauweise errichtet wurde ist optisch ansprechend und in einem sehr gepflegtem Zustand. Der Innenhof ist einladend angelegt und bietet Platz für das Abstellen von Fahrrädern. Die Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss (Hochparterre) verteilt sich auf einer Etage mit insgesamt zwei Zimmern. Die Böden sind mit Teppichboden und Fliesen belegt. Die Immobilie wird mit eingebauter Küchenzeile verkauft. Die Wohnung unterteilt sich vom Flur beziehungsweise Eingangsbereich in Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (Blick in den Innenhof Richtung Süd-West), Küche mit Küchenzeile, Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster zum Innenhof und Schlafzimmer. Der Balkon zum Innenhof lädt zum Verweilen ein. Im Kellergeschoss befindet sich ein Abstellraum der zur Immobilie gehört. Das Gebiet rund um die Wohnung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Entspannen ein und kann im Sommer für erholsame Stunden am Wasser des Weigandufer genutzt werden. Die optimale Verkehrsanbindung an die Öffentlichen Verkehrsmittel verbindet die Wohnung mit ganz Berlin. Die monatliche Netto-Kalt-Miete beträgt 420,00 Euro (530,00 Euro warm). Weitere Details und Einzelheiten zur Wohnung, Grundrisse und Besichtigungstermine erhalten Sie auf Anfrage.

CODE DU BIEN: 24423002 - 12045 Berlin

## Détails des commodités

### AUSSTATTUNG:

- ruhige Lage direkt am Kanal
- gepflegter Zustand
- Balkon zum Innenhof
- Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster
- gefragte zentrale Lage
- unbefristet vermietet

CODE DU BIEN: 24423002 - 12045 Berlin

## Tout sur l'emplacement

**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. 164.636 Einwohner (Stand 31.12.2020), dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 14.071 Einwohner/km<sup>2</sup>. **LAGE/ VERKEHR / FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:** Der Bezirk Neukölln verfügt über 2 U-Bahnlinsen, 5 S-Bahnlinsen 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.

CODE DU BIEN: 24423002 - 12045 Berlin

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 78.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 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 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.

CODE DU BIEN: 24423002 - 12045 Berlin

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278 Berlin - Neukölln  
E-Mail: [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)