Berlin

# Jetzt schnell sein und traumhaftes Anwesen in Berlin Britz sichern - Für den Käufer Provisionsfrei

***Objektnummer: 19423018***

**KAUFPREIS:** 1.779.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 415 m² • **ZIMMER:** 13 • **GRUNDSTÜCK:** 1.050 m²

**Objektnummer: 19423018 - 12359 Berlin**


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

**Objektnummer: 19423018 - 12359 Berlin**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 19423018 |
| Wohnfläche | ca. 415 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 13 |
| Schlafzimmer | 8 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 1900 |
| Stellplatz | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.779.000 EUR |
| Haus | Mehrfamilienhaus |
| Modernisierung / Sanierung | 2016 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 235 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 19423018 - 12359 Berlin**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 28.09.2031 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 127.30 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 2005 |

**Objektnummer: 19423018 - 12359 Berlin**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 of the World | www.von-poll.com/berlin-neukoelln

**Objektnummer: 19423018 - 12359 Berlin**

# Ein erster Eindruck

Jetzt schnell sein und traumhaftes Anwesen sichern - Für den Käufer Provisionsfrei! Ein zu Hause für die ganze Familie - Wohlfühlen im Berliner Traditionsbezirk Britz in charmantem Ambiente - Verkauft wird ein einzigartiges Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung auf einem liebevoll angelegtem 1050 m² großem Grundstück. Die Wohn-/ Nutzfläche von ca. 650 m² verteilt sich auf insgesamt vier Etagen und einem massiven Nebengelass. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in sehr gefragter zentraler Lage. Das Anwesen, welches ursprünglich um 1900 erbaut worden ist wurde durch zahlreiche hochwertige Modernisierungen in den letzten Jahren vergrößert und ausgebaut ohne dabei den traditionellen Charme zu verlieren. Zu den weiteren besonderen Vorzügen dieser Immobilie zählen ein großer beheizter Pool, eine massiv errichtete Doppelgarage, eine moderne Dachterrasse, ein Kamin und großzügige Terrassen im Garten mit einer Gesamtfläche von über 150 m². Die Wohnfläche von ca. 410 m² verteilt sich auf drei Etagen mit insgesamt dreizehn Zimmern, offener Wohnküche, zwei Einbauküchen und vier Badezimmern. Die Böden sind mit Parkett, Laminat, Vinyl und Teppichboden belegt. Das Erdgeschoss unterteilt sich vom Eingangsbereich in Erdgeschosswohnung und Einliegerwohnung. Die Maisonette-Wohnung im Obergeschoss ist über eine separates Treppenhaus zu erreichen. Die Einliegerwohnung teilt sich auf in Flur, Küche, Badezimmer mit Dusche, Zimmer 1 und Zimmer 2. Die Erdgeschosswohnung unterteilt sich in Flur Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Küche, Zimmer 1, Zimmer 2, Wohn- / Essbereich (Zimmer 3) und Zimmer 4 mit Treppe zum separatem Kellergeschoss sowie Verbindungstür zum Treppenhaus mit Gartenzugang. Die Maisonette-Wohnung unterteilt sich in einen großzügigen Eingangsbereich, Wohnzimmer (Zimmer 1) mit Zugang zur Dachterrasse, offenem Küchen- / Essbereich (Zimmer 2), Badezimmer mit Dusche und Badewanne, separater Toilette, Zimmer 3 und Zimmer 4. Über eine aus Holz gefertigte Treppe erreicht man vom Eingangsbereich das Dachgeschoss. Hier stehen drei weitere Zimmer, ein Abstellraum sowie Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Das Kellergeschoss erreicht man über das Treppenhaus. In diesem Bereich des Hauses befinden sich große Vorratsräume, ein Fitnessraum und der Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum mit Gasheizungsanlage. Auf dem liebevoll angelegten, ca. 1.050 m² großem Grundstück befinden sich neben dem Anwesen eine massive Doppelgarage mit elektrischen Toren, eine elektrische Zaunanlage, sowie ein großer beheizter Pool und große Terrassen mit Süd-Westausrichtung mit einer Gesamtfläche von über 150 m². In einem separaten 50 m² großen Nebengelass befinden sich zusätzlicher Platz für Gartengeräte und Fahrräder. Diese Fläche kann bei Bedarf als Büro oder Gästebereich über anderthalb Etagen ausgebaut werden. Neben dem Pool befindet sich ein Gartenhaus für die Pooltechnik.

Alle Bereiche des Grundstücks sind mit hochwertigen Natursteinwegen verbunden. Der Stufenartige Aufbau des Terrassen- und Gartenareals bietet auch bei Nutzung in Verbindung mit einem Teilvermietungskonzept genügend Privatsphäre und viel Freiraum. Großzügige Wohnflächen und ein absolutes Wohlfühlgrundstück verbinden sich hier mit einer hervorragenden zentralen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der Landschaftsparks in Britz sowie das Britzer Schloss befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Objektnummer: 19423018 - 12359 Berlin**

# Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- elektrische Zauntore
- massive Garagen mit elektrischem Toren
- großer beheizter Pool mit verstellbarer Überdachung
- traumhaft angelegter Garten mit Hecken und Ziersträuchern
- massives Nebengelass (ca. 50 m²)
- Gartenhaus mit Pooltechnik
- Fitnessbereich im Kellergeschoss
- großzügige Dachterrasse
- zwei hochwertige Einbauküchen mit elektrischen Geräten
- Natursteinwege
- große Terrassen mit Süd-Westausrichtung (über 150 m² Fläche)
- offener Kamin
- ausgebautes Dachgeschoss
- offene Wohnküche mit angrenzendem Essbereich
- Kameraüberwachungssystem

**Objektnummer: 19423018 - 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: 19423018 - 12359 Berlin**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 127.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 19423018 - 12359 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