

Berlin

# kernsanierte 3 Zimmer Wohnung in zentraler Lage mit Balkon in gepflegter Wohnanlage

Objektnummer: 21423017



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

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 21423017 - 12353 Berlin

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

Objektnummer: 21423017 - 12353 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	21423017	Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1966	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 21423017 - 12353 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis gültig bis	22.08.2027
Befuerung	Fernwärme

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie- verbrauch	183.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	F



Objektnummer: 21423017 - 12353 Berlin

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 21423017 - 12353 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 21423017 - 12353 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 21423017 - 12353 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](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)



Objektnummer: 21423017 - 12353 Berlin

## Ein erster Eindruck

Im schönen Süden von Berlin befindet sich diese ca. 70 m<sup>2</sup> große drei Zimmer Wohnung mit Balkon, welche 2021 komplett saniert wurde. Das Gebäude ist optisch ansprechend und befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Das familienfreundliche Umfeld ist geprägt durch weitere Wohnanlagen und den Gropiuspassagen in unmittelbarer Entfernung. Die Hochparterre Wohnung und bietet zudem eine gute Aussicht sowohl in den grünen Innenhof als auch auf dem gepflegten Vorgarten der Wohnanlage. Die Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> verteilt sich auf einer Etage mit insgesamt drei Zimmern. Zu den weiteren Vorzügen der geräumige Immobilie gehören unter anderem eine klare Aufteilung, eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Tageslicht und der Balkon. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat belegt. Die großen Fenster bieten viel Tageslicht und schaffen so ein sehr hellen ersten Eindruck. Die Wohnung unterteilt sich in Flur mit separater Abstellkammer, Badezimmer mit Badewanne und WC, Küche sowie weitere drei Zimmer. Das Wohnzimmer ist zudem großzügig geschnitten, von hier aus hat man direkten Zugang zum Balkon. Im Keller befindet sich unter anderem ein Abstellraum zur Eigennutzung. Weitere Details dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 21423017 - 12353 Berlin

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- Balkon mit großer Glastür
- 2021 vollständige Sanierung
- separate Kellerparzelle
- gepflegte Wohnanlage
- Rollläden an den Fenstern

Objektnummer: 21423017 - 12353 Berlin

## Alles zum Standort

**GEOGRAFIE:** Die Gropiusstadt ist ein Berliner Ortsteil im Bezirk Neukölln. Das Entstehungsjahr wird von 1962 bis 1975 im damaligen West-Berlin als Großwohnsiedlung zwischen den alten Siedlungen Britz, Buckow und Rudow datiert. Im Jahr 2002 ist Gropiusstadt neben Neukölln, Britz, Buckow und Rudow ein eigener Ortsteil im Bezirk Neukölln. Der Beschluss wurde vom zuständigen Bezirksamt verabschiedet anlässlich des 40. Jahrestages der Grundsteinlegung der Siedlung. **LAGE/ VERKEHR / FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:** In einer komplett intakten Infrastruktur im Zentrum von Berlin Gropiusstadt sind Einkaufsmöglichkeiten (Gropius Passagen), Ärztehäuser / Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten schnell zu erreichen. Die Buslinien X11, M11 und M44 pendeln an der großen Kreuzung (Marienfelder Chaussee / Johannisthaler Chaussee) und sind in nur wenigen Gehminuten bequem zu erreichen. Die Stadtautobahn A10 Auf-/Abfahrt A113 Johannisthaler Chaussee ist ca. 3 km entfernt damit in ca. 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Auch für die zukünftigen Airport Mitarbeiter ist demnach eine schnelle Verbindung zum Arbeitsplatz (ca. 15 - 20 min.) gewährleistet. Sehr nah an der A 113 sind Inlineskating; Joggen; Fahrradfahren möglich, da die betreffende Umgebung im besten Zustand asphaltiert ist. Unmittelbar am 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. Zu den bekannten Sportvereinen zählen der NSF Gropiusstadt und der TuS Neukölln 1865. **INFRASTRUKTUR:** Das Umfeld ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser mit herrlich angelegten Grünanlagen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten, Restaurants, Ärztehäuser, Anbindung an die öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius Passagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Genießen Sie die Ruhe in dieser wenig befahrenen Wohnstraße. **SCHULEN:** Berlin Gropiusstadt verfügt über 18 Kitas, 5 Grundschulen, 1 Sekundarschule, 1 Oberstufenzentrum und Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe.



**Objektnummer: 21423017 - 12353 Berlin**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 183.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 21423017 - 12353 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)