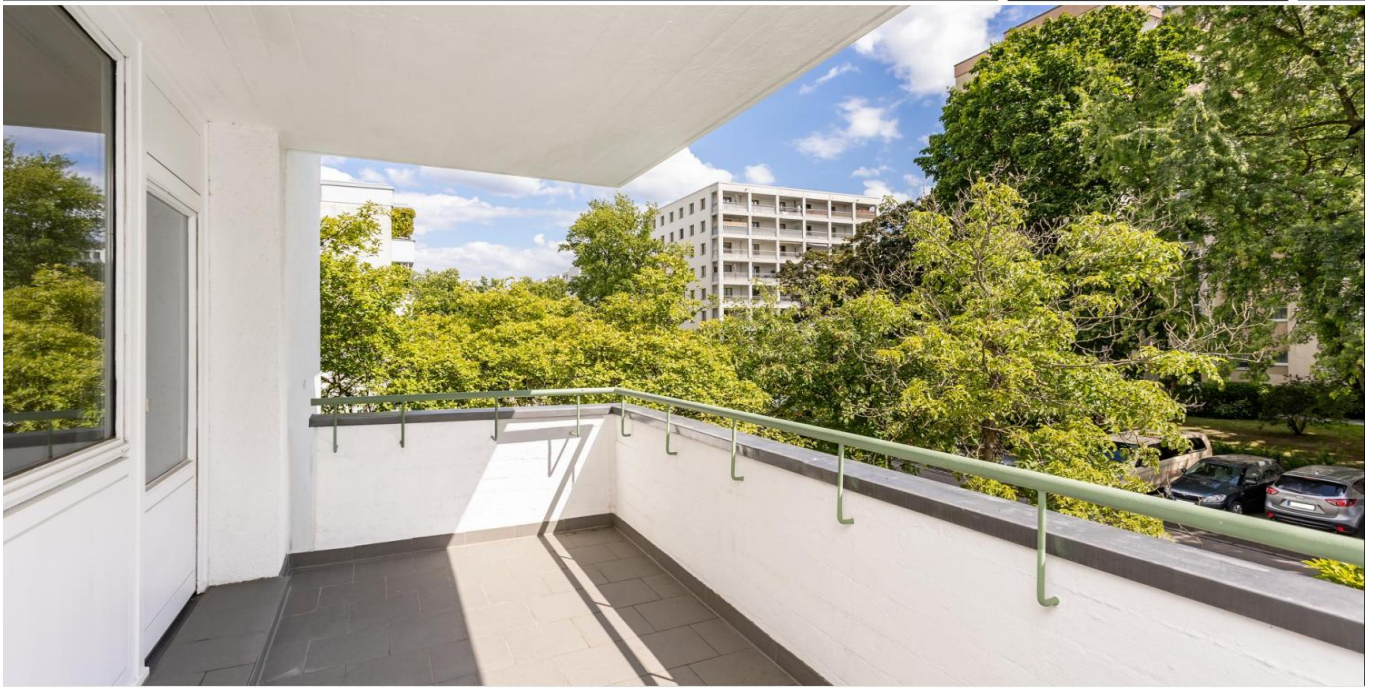


Berlin

# Sonnenverwöhnt und hervorragend geschnittene Aussichten in grün angelegtem Wohnumfeld in Berlin

Objektnummer: 24423020



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

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24423020 - 12353 Berlin

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

Objektnummer: 24423020 - 12353 Berlin

## Auf einen Blick

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Objektnummer  | 24423020              |
| Wohnfläche    | ca. 71 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung     |
| Zimmer        | 3                     |
| Schlafzimmer  | 1                     |
| Badezimmer    | 2                     |
| Baujahr       | 1968                  |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 289.000 EUR   |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021  |
| Zustand der Immobilie      | vollständig renoviert   |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 4 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 24423020 - 12353 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                             |                             |
|-------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                   | Fernwärme  | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 166.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 20.11.2027 | Energie-<br>Effizienzklasse | F                           |
| Befuerung                     | Fernwärme  |                             |                             |

Objektnummer: 24423020 - 12353 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24423020 - 12353 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24423020 - 12353 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24423020 - 12353 Berlin

## Die Immobilie







VON POLL  
IMMOBILIEN®

Objektnummer: 24423020 - 12353 Berlin

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**030 - 66 52 7000**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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

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: 24423020 - 12353 Berlin

## Ein erster Eindruck

Sonnenverwöhnte Aussichten in grün angelegtem Wohnumfeld im Süden von Berlin - hervorragend geschnittene zweieinhalb-Zimmer Eigentumswohnung mit nach Süden ausgerichtetem Balkon - Zum Verkauf steht eine ca. 71 m<sup>2</sup> große zweieinhalb-Zimmer-Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss in sehr gefragter und zentraler Lage von Berlin-Neukölln. Zur Wohnung gehört außerdem eine Einbauküche, sowie ein Abstellraum im Kellergeschoss. Das Mehrfamilienhaus wurde 1968 in massiver Bauweise errichtet. Der Zustand der gesamten Wohnanlage ist sehr gepflegt. Die Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> verteilt sich auf den Eingangsbereich beziehungsweise Flur, Badezimmer mit Badewanne, separates WC, Küche mit offenem Esszimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Schlafzimmer mit separatem Zugang zum Balkon. Alle Zimmer sind direkt mit dem Flur verbunden. Die Böden sind mit Parkett und mit Fliesen belegt. Der Balkon bietet genug Platz um an warmen Tagen das naturverbundene Berliner Wohnumfeld zu genießen. Im Kellergeschoss befindet sich ein großzügiger Abstellraum sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum. Finden Sie Ihr neues zu Hause in diesem idyllisch angelegten Umfeld geprägt durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. In unmittelbarer Umgebung befinden sich nicht nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sondern auch eine hervorragende Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel mit direkter Verbindung zum Flughafen. Ein großes Highlight in der unmittelbaren Umgebung ist der bekannte Britzer Garten. 90 Hektar umfasst das Gelände mitten in der Großstadt Berlins. Eine großartige Möglichkeit für ausgedehnte Spaziergänge und zahlreiche sportliche Aktivitäten. Weitere Einzelheiten, mehr Bilder, Grundrisse sowie die genaue Adresse des Objekts erhalten Sie auf Anfrage. Die Immobilie steht ab sofort für den neuen Eigentümer bereit.

Objektnummer: 24423020 - 12353 Berlin

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- Gepflegte Wohnanlage
- Spielplätze und Grünflächen im direkten Wohnumfeld
- gepflasterte Zuwege
- offen gestaltetes Treppenhaus
- gepflegte Parkettböden
- Balkon mit Süd-Ausrichtung und tollem Ausblick
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Einbauküche mit elektrischen Geräten

Objektnummer: 24423020 - 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: 24423020 - 12353 Berlin

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2027. Endenergiebedarf beträgt 166.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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. 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. abweichen können. 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: 24423020 - 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)