

Berlin – Britz

# Sonniges zu Hause in familienfreundlichem Wohnggebiet, ein Reiheneckhaus im Architektenstil

????????? ??????????: 24423026



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

???? ??????: 489.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ?????????: 5.5 • ??????? ??: 186 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24423026 - 12359 Berlin – Britz

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24423026 - 12359 Berlin – Britz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24423026	????? ???????	489.000 EUR
?????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	5.5		
?????????????? ??? ?????????????	4	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	2	????????????????????????????	ca. 45 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1980	??????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24423026 - 12359 Berlin – Britz

????????????? ???? ????????

???? ???????????	?????????????? ?????? ??????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????????	????????????????? ??????????????	BEDARF
?????????????? ????????????????? ?????? ???	15.08.2034	?????? ??????? ?????????????? ??????????????	141.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???? ???????????	?????????????? ?????? ??????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????????	?????????????? ???????????????? ??????????????	E

??????? ????????: 24423026 - 12359 Berlin – Britz

?? ????????





???????? ??????????: 24423026 - 12359 Berlin – Britz

?? ?????????



??????? ????????: 24423026 - 12359 Berlin – Britz

?? ????????





???????? ??????????: 24423026 - 12359 Berlin – Britz

?? ?????????





???????? ??????????: 24423026 - 12359 Berlin – Britz

?? ??????????



???????? ??????????: 24423026 - 12359 Berlin – Britz

?? ?????????

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)





??????? ????????: 24423026 - 12359 Berlin – Britz

??? ?????? ???????????

Sonniges zu Hause in familienfreundlichem Wohngebiet in Berlin-Britz - Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Reiheneckhaus im Architektenstil mit einer Wohn-/ Nutzfläche von 140 m<sup>2</sup>, welches 1980 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und steht zum sofortigen Bezug zur Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 190 m<sup>2</sup> großem Grundstück und befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet von Berlin-Britz. Die Immobilie verfügt über einen eigenen Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss, welcher Platz für ein Fahrzeug bietet und durch eine Tür auch direkt mit dem Haus verbunden ist. Die Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> bietet insgesamt fünfzehn Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen-, Laminat- und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche von ca. 15 m<sup>2</sup> befindet sich im Kellergeschoss und ist als Lagerfläche ausgebaut worden. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur beziehungsweise Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC, Küche, Esszimmer mit Durchgang zum Wohnzimmer. Das Wohnzimmer ist offen gestaltet und mit der Terrasse mit Blick in das grün angelegte Garten verbunden. Über das offen gestaltete Treppenhaus gelangt man in das Ober-, Dach- und Kellergeschoss. Das Obergeschoss unterteilt sich vom Flur in Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Schlafzimmer eins und Schlafzimmer zwei mit Zugang zum Balkon mit Blickrichtung Süden. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie eine Abstellkammer. Im Keller befindet sich ein großzügiger Hobby- beziehungsweise Vorratsraum welcher unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten bietet. Über eine Tür im Flur des Kellergeschosses gelangt man auf direktem Wege in die Tiefgarage. Der Garten ist praktisch und pflegeleicht angelegt und durch angrenzende Gärten liebevoll grün und naturverbunden eingefriedet. 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 sämtliche Anbindungen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Das monatliche Wohngeld für das Objekt beträgt 595 Euro, es beinhaltet die Kosten für die Bewirtschaftung der Wohnanlage, Heizkosten, Winterräumdienst, Abfallkosten, sowie die Instandhaltungsrücklage. Für weitere Einzelheiten, Bilder, Grundrisse und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermin melden Sie sich gern!



??????? ???????: 24423026 - 12359 Berlin – Britz

???????????????? ???? ??????????

AUSSTATTUNG:

- zentral gelegen in Berlin-Britz
- gepflegt angelegte Anwohnerstraße
- U-Bahn und Schulen fußläufig erreichbar
- offener Wohn- / Essbereich
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- praktisch angelegter Garten mit Terrasse
- offenes Treppenhaus
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- modernes Badezimmer im Obergeschoss
- Tiefgarage im Haus
- Rollos an den Fenstern

??????? ????????: 24423026 - 12359 Berlin – Britz

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 24423026 - 12359 Berlin – Britz

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 141.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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. 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.



???????? ??????????: 24423026 - 12359 Berlin – Britz

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278 ?????????? - Neukölln  
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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