Berlin

Herzlich Willkommen im Süden mit besonderem Charme - Bungalow im Reihenhausstil mit Pool und Garage

Property ID: 25423014

PURCHASE PRICE: 569.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 125 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 729 m²

Property ID: 25423014 - 12353 Berlin

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25423014 - 12353 Berlin

At a glance

Property ID	25423014
Living Space	ca. 125 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	569.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 125 m²
Equipment	Terrace, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25423014 - 12353 Berlin

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	20.05.2035
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	240.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25423014 - 12353 Berlin

The property

Property ID: 25423014 - 12353 Berlin

The property

Property ID: 25423014 - 12353 Berlin

The property

Property ID: 25423014 - 12353 Berlin

The property

Property ID: 25423014 - 12353 Berlin

The property

Property ID: 25423014 - 12353 Berlin

The property

Property ID: 25423014 - 12353 Berlin

The property

Property ID: 25423014 - 12353 Berlin

A first impression

Herzlich Willkommen im Süden Berlins mit ganz besonderem Charme - Massiver Bungalow im Reihenhausstil mit Pool und Garage auf großzügigem sonnenverwöhntem Grundstück - Zum Verkauf steht ein im Jahr 1967 massiv errichtetes Haus auf einem ca. 729 m² großem Grundstück. Das Gebäude bietet eine sehr solide Bausubstanz. Mit Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten wird aus dem Areal ein ebenerdiger Rückzugsort mit viel Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohn- / Nutzfläche von ca. von 250 m² verteilt sich auf Erd- und Kellergeschoss. Das Gebiet um die Immobilie herum wird geprägt durch weitere Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Die Gropiuspassagen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Wohnfläche von ca. 125 m² bietet insgesamt vier Zimmer, wovon drei derzeit als Schlafzimmer nutzbar sind. Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden belegt. Das Haus unterteilt sich vom Eingangsbereich und Flur mit Gästebadezimmer in offenes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und angrenzendem Pool, Küche, Schlafzimmer eins, Schlafzimmer zwei, Schlafzimmer drei und Badezimmer mit Badewanne und WC. Vom Eingangsbereich gelangt man über ein Treppenhaus in das Kellergeschoss. Hier stehen ab dem Vorraum weitere große Räume zur Verfügung. Einer der Räume wurde als familiärer Sport und Spaßraum mit Tischtennisplatte genutzt. Ein anderer Bereich wurde mit Sauna ausgebaut. Die Räumlichkeiten bieten umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten. Durch die Versorgung mit Fernwärme geht bei der Immobilie kein nützlicher Raum im Kellergeschoss verloren. Eine weitere Nutzung als Hobbyraum oder Homeoffice-Arbeitsbereich ist möglich. Der Garten ist liebevoll und idyllisch angelegt und durch eine hochgewachsene Hecke mit Zaun sehr blickdicht und privat eingefriedet. Auf dem sonnigen Grundstück befindet sich außerdem ein großer massiver Swimmingpool mit Sprungbrett, sowie die Terrasse am Haus. Neben dem Bungalow befindet sich außerdem eine massive Garage, welche Platz für ein Fahrzeug bietet. Zudem ist die Garage mit einem angrenzendem Geräteraum ausgestattet. Hier lassen sich Gartengeräte, Poolzubehör und sonstiger Vorrat wettergeschützt lagern. Ruhe und Abgeschiedenheit verbinden sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius-Passagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Genießen Sie die Ruhe in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Alle Einzelheiten zur Immobilie, weitere Bilder und Grundrisse erhalten Sie auf Anfrage.

Property ID: 25423014 - 12353 Berlin

Details of amenities

AUSSTATTUNG:
- außergewönliches Wohnensemble
- Terrasse mit Süd-West Ausrichtung
- solide Zaunanlage
- Swimmingpool im Garten
- Rollläden an den Fenstern
- Gästebadezimmer
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Keller als Hobby- / Arbeitsbereich nutzbar
- Massive Garage mit separatem Geräteraum
- Stellplatz vor der Garage

Property ID: 25423014 - 12353 Berlin

All about the location

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 Einkaufmöglichkeiten (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.

Property ID: 25423014 - 12353 Berlin

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 240.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Property ID: 25423014 - 12353 Berlin

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com