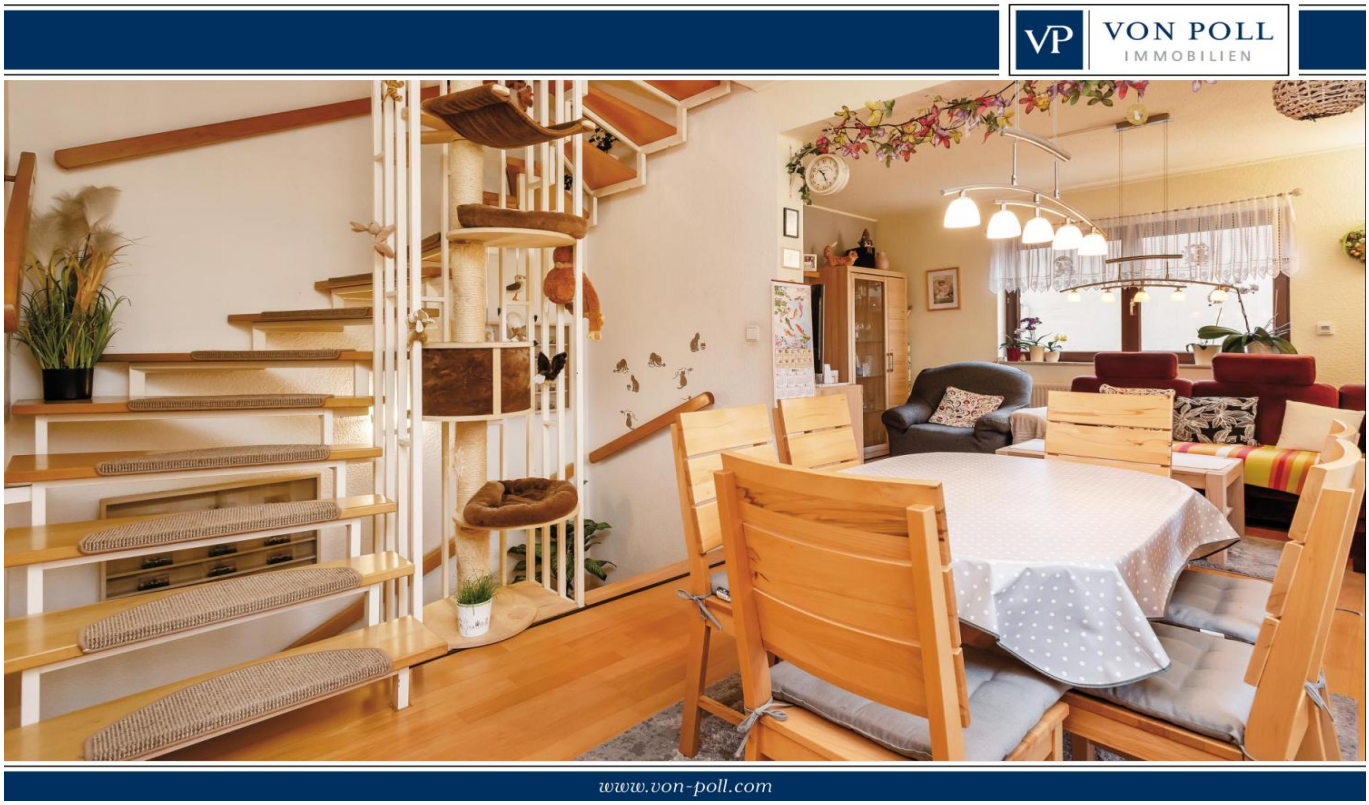
Berlin

Ihre Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Buckow, traumhafte Aussichten für die ganze Familie

??????? ????????: 25104008



???? ??????: 499.000 EUR • ?????????: ca. 125 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 301 m²

??????? ????????: 25104008 - 12351 Berlin

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

??????? ????????: 25104008 - 12351 Berlin

?? ??? ?????

??????? ????????	25104008
?????????	ca. 125 m²
????? ??????	?????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1997
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	499.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 45 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25104008 - 12351 Berlin

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.02.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	110.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2022

??????? ????????: 25104008 - 12351 Berlin

?? ???????

??????? ????????: 25104008 - 12351 Berlin

?? ???????

??????? ????????: 25104008 - 12351 Berlin

?? ???????

??????? ????????: 25104008 - 12351 Berlin

?? ???????

??????? ????????: 25104008 - 12351 Berlin

?? ???????

??????? ????????: 25104008 - 12351 Berlin

?? ???????

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

??????? ????????: 25104008 - 12351 Berlin

?? ???????

??????? ????????: 25104008 - 12351 Berlin

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

Ihre Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Buckow - zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Einfamilienreihenendhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von 175 m², welches 1997 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 290 m² großem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin-Buckow. Neben dem Hauseingang befindet sich eine Stellfläche, welcher Platz für ein Fahrzeug bietet. Die Wohn- / Nutzfläche von ca. 175 m² bietet insgesamt vier Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat belegt. Die Nutzfläche im Kellergeschoss ist zum Teil auch als weiterer Hobbyraum nutzbar. Die Heizungsanlage sowie die Wasseranschlüsse befinden sich in einem separaten Kellerraum. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur beziehungsweise Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC, offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Blick in den Garten, sowie separater Küche. Über offen gestaltete Treppe gelangt man in das Ober-, Dach- und Kellergeschoss. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Das Dachgeschoss ist offenen gestaltet und als Gästebereich mit Wohnzimmer ausgebaut. Außerdem befindet sich in diesem Bereich eine separate Küche. Im Keller befinden sich ein Hauswirtschaftsraum der als Lager genutzt wird, ein zweiter Vorratsraum sowie ein großer Hobby- / Wohnraum. Der Garten ist praktisch und liebevoll angelegt und bietet genug Platz für erholsame Stunden im Freien. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Der Essbereich der Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und lädt zum harmonischen Beisammen sein ein. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Gartenhaus, welches viel Platz für Gartengeräte bietet.

??????? ????????: 25104008 - 12351 Berlin

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

AUSSTATTUNG:
- gepflegte Zaunanlage
- Terrasse (Süd-Ausrichtung)
- gepflasterter Eingangsbereich / Vorgarten (Naturstein)
- Stellplatz für ein PKW
- Gäste-WC
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Fenster-Rollläden im Erd- und Obergeschoss der Immobilie
- ausgebauter Hobby- / Wohnraum im Kellergeschoss
- zweite Küchenzeile Dachgeschoss
- offenes Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Gartenhaus auf dem Grundstück
- Terrasse mit massiver Überdachung
- Balkonkraftwerk auf dem Dach der Terrasse (800 Watt)

??????? ????????: 25104008 - 12351 Berlin

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

GEOGRAFIE: Buckow liegt am südlichen Stadtrand Berlins und zählt ca. 40.146 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2020). Es wird von der Gropiusstadt in zwei Teile getrennt. Buckow 1 ist der größere westliche Teil. Er liegt zwischen der Gropiusstadt im Osten, dem Ortsteil Britz im Norden und den Ortsteilen Mariendorf und Lichtenrade des Bezirks Tempelhof-Schöneberg im Westen. Im Süden liegt die Grenze Berlins zu Großziethen, einem Ort der brandenburgischen Gemeinde Schönefeld. Der östliche Teil von Buckow 1 entspricht etwa dem Bereich des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Dorfs Buckow. Das Gebiet am Quarzweg und westlich davon wird als Neu-Buckow bezeichnet. Buckow 2 ist der kleinere nordöstliche Teil. Er liegt zwischen Britz, Rudow und Gropiusstadt. Das Dorf Buckow wurde 1920 als Teil des Bezirks Neukölln nach Berlin eingemeindet. LAGE/ VERKEHR / FREIZEIT/ SPORT/ NATUR: In einer komplett intakten Infrastruktur im Zentrum von Berlin-Buckow sind Einkaufmöglichkeiten (Gropius Passagen), Ärztehäuser / Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten schnell zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee) sind nah gelegen und gut zu Fuß 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. 4 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.
INFRASTRUKTUR: Das Umfeld ist geprägt durch historische Höfe, Einfamilienhäuser, sowie die Dorfkirche und den Dorfteich mit herrlich angelegten Grünanlagen. Zu den zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten am Buckower Damm laufen Sie in wenigen Schritten. 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 mit Ihren gepflegten Einfamilienhaus.
SCHULEN: Buckow verfügt über 18 Kitas, 6 Grundschulen, 1 sportbetonte Grundschule, 1 Grundschule mit Sekundarstufe I, 2 Schulen für die Sukundarstufe I, 1 Oberstufenzentrum und 1 Gymnasium.

??????? ????????: 25104008 - 12351 Berlin

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 110.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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.

??????? ????????: 25104008 - 12351 Berlin

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

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

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37 Berlin – Friedrichshain
E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com