

Berlin

Gemütliches Wohnen nahe Britzer Garten in grün angelegtem und familienfreundlichen Wohnumfeld

Objektnummer: 24423011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 190 m²

Objektnummer: 24423011 - 12349 Berlin

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

Objektnummer: 24423011 - 12349 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	24423011
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1958

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m ²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24423011 - 12349 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	159.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	23.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24423011 - 12349 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 24423011 - 12349 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 24423011 - 12349 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 24423011 - 12349 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 24423011 - 12349 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 24423011 - 12349 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

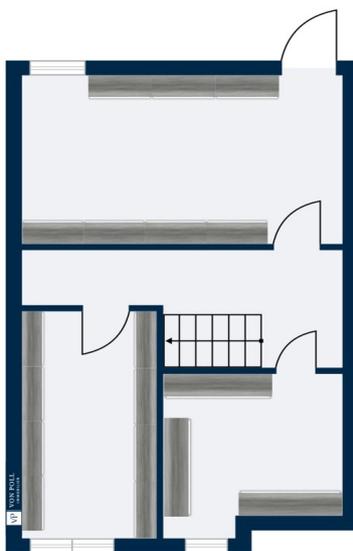
Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | berlin.neukoelln@von-poll.com

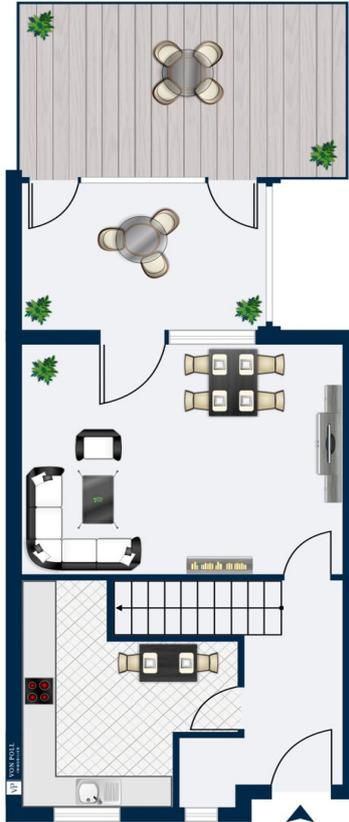
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

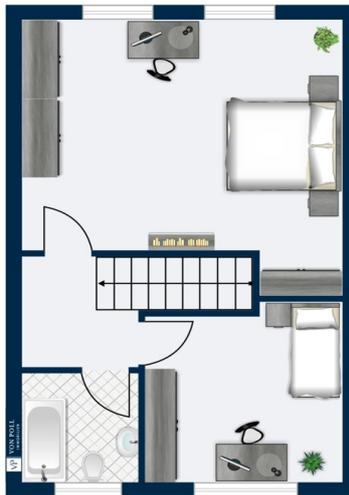
www.von-poll.com/berlin-neukoelln

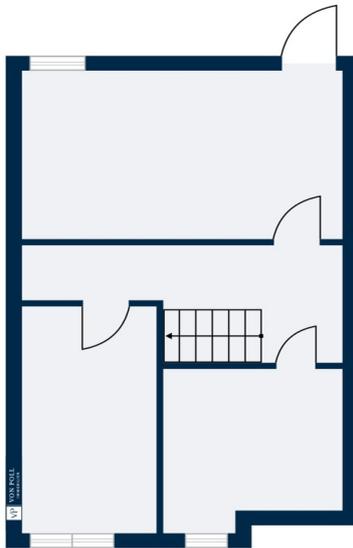
Objektnummer: 24423011 - 12349 Berlin

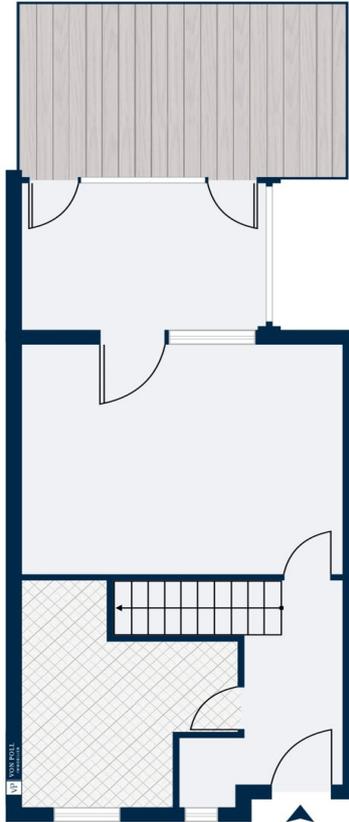
Grundrisse

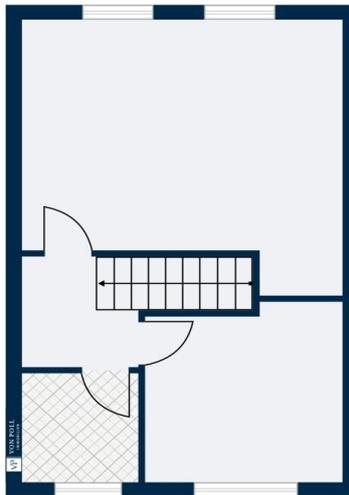












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24423011 - 12349 Berlin

Ein erster Eindruck

Gemütliches Wohnen nahe Britzer Garten in grün angelegtem und familienfreundlichen Wohnumfeld - Zum Verkauf steht ein vollunterkellertes Reihemittelhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von 115 m², welches 1957 errichtet wurde. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über eine gute Bausubstanz. Die Immobilie steht auf einem ca. 191 m² großem Erpachtgrundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin-Buckow. Die Wohnfläche von ca. 80 m² bietet insgesamt vier Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen, Teppichboden und Laminat belegt. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, Küche mit Zugang zum Treppenhaus ins Kellergeschoss, Esszimmer mit offenem Übergang zum Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Über eine aus Holz gefertigte Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und WC. Aus dem größeren Schlafzimmer im Obergeschoss zur Westseite kann man den Blick in den Garten genießen. Im Keller befinden sich weitere Räume, einer davon verfügt über einen separaten Zugang zum Garten und ist als Gästebeziehungsweise Schlafzimmer ausgebaut, die restlichen Räume werden als Vorratsraum und als Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum mit Gasheizung genutzt. Der Garten ist praktisch angelegt und idyllisch eingefriedet. Ein grüner Teppich aus Rasen bildet genug Platz für zahlreiche Freizeitaktivitäten. Im Garten befindet sich eine massiv angelegte nach südwesten ausgerichtet Terrasse. Diese ist durch große Glasfenster mit den Wohnräumen der Immobilie verbunden. Die blickdichten Hecken zur Nachbarschaft schaffen eine private Atmosphäre. Ein Geräteschuppen rundet den Gartenbereich dieser Immobilie ab. Der Britzer Garten ist nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt - ein großer Spaß für Groß und Klein wartet also auf die neuen Eigentümer in der unmittelbaren Umgebung. Finden Sie Ihr neues zu Hause in diesem idyllisch angelegten Umfeld geprägt durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. In der Umgebung befinden sich nicht nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sondern auch Bushaltestellen für eine bequeme Verbindung mit dem Rest von Berlin. Weitere Einzelheiten zur Immobilie, Bilder, Grundrisse und eine Termin zur Besichtigung erhalten Sie auf Anfrage. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um Erbbaurecht handelt. Der jährliche Erbbauzins beträgt fürs Grundstück lediglich 160 € im Jahr. Weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch zur Verfügung und freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich zu präsentieren. Alle anderen Einzelheiten, mehr Bilder sowie Grundrisse erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 24423011 - 12349 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:

- Erbbauzins 150€ im Jahr
- gepflegte Einbauküche
- gepflegter Vorgarten
- Badezimmer mit Dusche
- Gas-Heizung
- gemütlicher Wintergarten
- Separater Kellerzugang im Garten
- Süd-West-Terrasse
- grüner Garten
- Gästezimmer im Kellergeschoss
- Gerätehaus im Garten

Objektnummer: 24423011 - 12349 Berlin

Alles zum Standort

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 Einkaufsmöglichkeiten (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.

Objektnummer: 24423011 - 12349 Berlin

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 159.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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.

Objektnummer: 24423011 - 12349 Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278 Berlin – Neukölln

E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com