

Berlin

# Familienfreundlich Wohnen im gepflegtem Umfeld in eigener Doppelhaushälfte auf sonnigem Grundstück

Objektnummer: 26423012



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

**KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 369 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26423012 - 12351 Berlin**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26423012 - 12351 Berlin**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26423012</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>369.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 45 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

**Objektnummer: 26423012 - 12351 Berlin**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Etagenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>174.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>05.05.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1972</b>

Objektnummer: 26423012 - 12351 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423012 - 12351 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423012 - 12351 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423012 - 12351 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423012 - 12351 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)

Objektnummer: 26423012 - 12351 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  
CORPORATION  
OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln



**Objektnummer: 26423012 - 12351 Berlin**

## **Ein erster Eindruck**

**Familienfreundliches Wohnen im gepflegtem Wohnumfeld in eigener Doppelhaushälfte - Zum Verkauf steht eine vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>, welche 1971 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand und wartet auf ideenreiche neue Eigentümer. Die Immobilie steht auf einem ca. 369 m<sup>2</sup> großem Grundstück und befindet sich in einem grün angelegten Wohngebiet von Berlin-Buckow.**

**Die Wohn- / Nutzfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> bietet insgesamt drei Zimmer sowie drei Kellerräume. Die Böden sind mit Fliesen und zum Teil mit Parkettboden belegt. Das Erdgeschoss unterteilt sich vom Eingangsbereich in Flur mit Gäste-WC, Küche, offen gestaltetes Wohn- / Esszimmer mit Panorama-Fenster sowie Zugang zur Terrasse und Treppenhaus zu den anderen Etagen.**

**Das Obergeschoss unterteilt sich in Zimmer zwei (Schlafzimmer) mit Blick über die Terrasse in den Garten, Badezimmer mit Dusche und Zimmer drei (Schlafzimmer) mit Blick auf den Vorgarten.**

**Im Keller befinden sich weitere Räume. Hier stehen ein großer beheizter Hobbyraum, eine Werkstatt mit separatem Gartenzugang und eine Waschküche zur Verfügung.**

**Der Garten ist praktisch angelegt und idyllisch eingefriedet. Ein grüner Teppich aus Rasen bietet Platz für Freizeitaktivitäten. Die nach Westen ausgerichtete Terrasse ist massiv angelegt und durch eine feste Überdachung Wettergeschützt.**

**Finden Sie Ihr neues zu Hause in diesem idyllisch angelegten Umfeld geprägt durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. 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.**

**Objektnummer: 26423012 - 12351 Berlin**

## **Ausstattung und Details**

### **AUSSTATTUNG:**

- sehr gefragte Wohnlage
- gepflasterte Zuwege
- Haus ist renovierungsbedürftig
- Rollläden an den Fenstern
- massive Bauweise
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- massiv angelegte Terrasse mit West-Ausrichtung
- beheizter Hobbyraum im Kellergeschoss
- Separater Kellerzugang
- Stellfläche auf dem Grundstück

**Objektnummer: 26423012 - 12351 Berlin**

## **Alles zum Standort**

### **GEOGRAFIE:**

Buckow liegt am südlichen Stadtrand Berlins und zählt ca. 40.235 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2022). 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), Arzthäuser / 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 Stadtautobahn A113 Johannisthaler Chaussee ist ca. 2 km entfernt damit in ca. 5 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 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:**

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten, Restaurants, Arzthäuser, 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 Mehrfamilienhäusern.

### **SCHULEN:**

Buckow verfügt über 18 Kitas, 6 Grundschulen, 1 sportbetonte Grundschule, 1 Grundschule mit Sekundarstufe I, 2 Schulen für die Sekundarstufe I, 1 Oberstufenzentrum und 1 Gymnasium.

**Objektnummer: 26423012 - 12351 Berlin**

## Weitere Informationen

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: 26423012 - 12351 Berlin**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sebastian Kusche**

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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