

Berlin

# Gepflegtes Reihemittelhaus auf sonnenverwöhntem Grundstück in familienfreundlichem Wohnumfeld

Objektnummer: 26104007



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 210 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26104007 - 12349 Berlin**

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

Objektnummer: 26104007 - 12349 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	26104007	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2012
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1957	Nutzfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26104007 - 12349 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	229.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.02.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26104007 - 12349 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26104007 - 12349 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26104007 - 12349 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26104007 - 12349 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26104007 - 12349 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26104007 - 12349 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26104007 - 12349 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: 26104007 - 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  
CORPORATE  
IN THE WORLD

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

**Objektnummer: 26104007 - 12349 Berlin**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihemittelhaus, Baujahr 1957, präsentiert sich mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 210 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine solide Gesamtausstattung, die sowohl Funktionalität als auch Komfort bietet. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2012, sodass sich das Haus in einem zeitgemäß gepflegten Zustand befindet.

Das Haus erstreckt sich über 3 Zimmer, die eine klare Gliederung in Wohn- und Schlafbereiche ermöglichen. Insgesamt stehen 2 Schlafzimmer zur Verfügung, wodurch sich unterschiedliche Nutzungsoptionen anbieten – von klassischer Schlafzimmereinrichtung bis hin zum Arbeits- oder Gästezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, das auf der oberen Etage mit einer Badewanne ausgestattet ist und somit ein angenehmes Maß an Komfort für den täglichen Bedarf bereitstellt.

Die zentrale Heizungsanlage sorgt für eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen. Die Ausstattungsqualität entspricht dem soliden Standard und bietet damit einen harmonischen Rahmen für individuelle Einrichtungswünsche. Im gesamten Haus ist eine Klimaanlage bereits vorgerüstet; dies erlaubt eine unkomplizierte Nachrüstung je nach individuellem Bedarf.

Ein besonderer Mehrwert des Hauses sind die im Kellergeschoss ausgebauten Räume, die zusätzliche Nutzfläche für Hobby, Lagerung oder weitere Wohnkonzepte eröffnen können. Die vorhandene Einbauküche ist mit elektrischen Geräten ausgestattet und bietet so die notwendige Funktionalität für den täglichen Gebrauch.

Der Außenbereich zeichnet sich durch einen attraktiv gestalteten, gepflasterten Eingangsbereich sowie einen gepflegten Vorgarten aus, wobei hier hochwertige Natursteine verwendet wurden. Die Grundstücksgrenzen sind durch ein grünes, eingefriedetes Areal und eine robuste Zaunanlage definiert, was sowohl Privatsphäre als auch Sicherheit gewährleistet. Für Gartengeräte und zusätzliche Utensilien steht ein separater Geräteschuppen zur Verfügung.

Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse stellt einen angenehmen Platz im Freien dar und fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein. Ob als Bereich zum Verweilen mit Freunden oder als Rückzugsort im Alltag – dieser Teil der Immobilie bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

**Das Reihenmittelhaus steht am familienfreundlichen Standort bereit und eignet sich durch die vielseitigen Ausstattungsmerkmale sowohl für Singles als auch für Paare, die Wert auf einen gepflegten Zustand und praktische Merkmale legen. Überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer Besichtigung von den zahlreichen Vorteilen dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die Ihnen dieses Objekt eröffnet.**

**Objektnummer: 26104007 - 12349 Berlin**

## **Ausstattung und Details**

### **AUSSTATTUNG:**

- **Terrasse (Süd / West-Ausrichtung)**
- **gepflasterter Eingangsbereich / Vorgarten (Naturstein)**
- **Geräteschuppen**
- **Grün eingefriedetes Grundstück**
- **solide Zaunanlage**
- **ausgebaute Räume im Kellergeschoss**
- **Einbauküche mit elektrischen Geräten**
- **Badezimmer mit Badewanne im Obergeschoss**
- **Klimaanlage im Haus vorgerüstet**

**Objektnummer: 26104007 - 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,

**Ärzt Häuser, 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 Sekundarstufe I, 1 Oberstufenzentrum und 1 Gymnasium.**

**Objektnummer: 26104007 - 12349 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. 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: 26104007 - 12349 Berlin**

## **Ansprechpartner**

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

**Sebastian Kusche**

---

**Grünberger Straße 37, 10245 Berlin**

**Tel.: +49 030 - 66 52 70 00**

**E-Mail: [friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com](mailto:friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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