

Berlin - Buckow

# Aktuell vermietet & dennoch flexibel: ca. 99 qm Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Souterrain!

Objektnummer: 26423005



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

**KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow**

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

Objektnummer: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow

## Auf einen Blick

Objektnummer	26423005	Kaufpreis	290.000 EUR
Wohnfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 28 m <sup>2</sup>
Baujahr	1995	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>123.20 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>18.03.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1995</b>

Objektnummer: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow

## 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:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.



**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

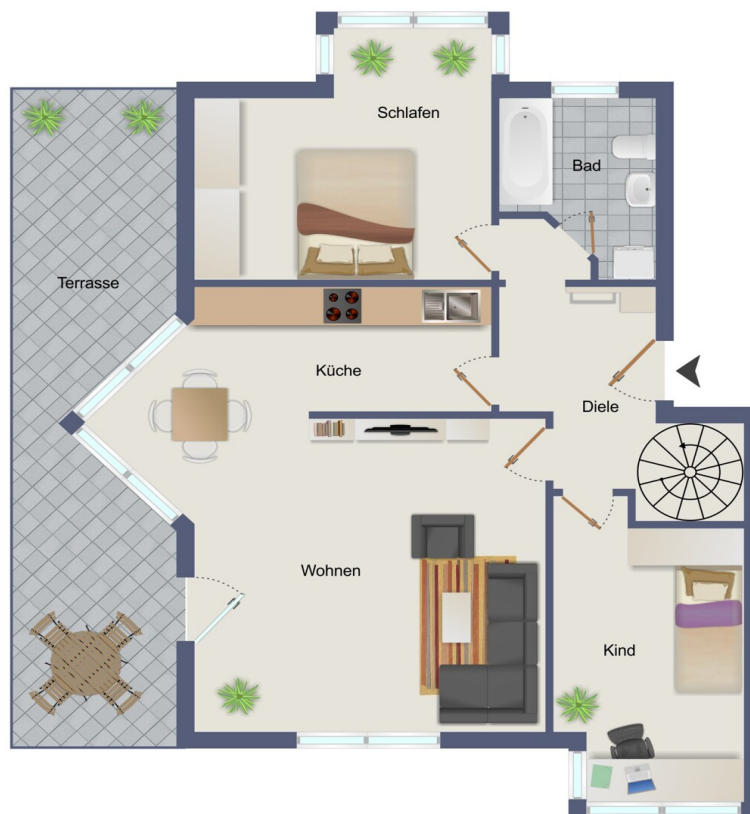
Objektnummer: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow

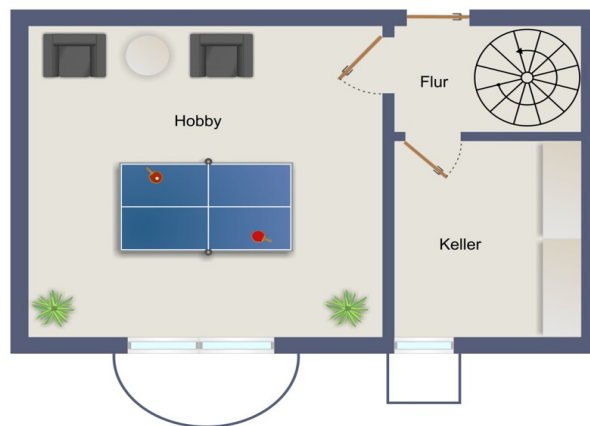
## Die Immobilie



Objektnummer: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow

## 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: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem gepflegten Erdgeschossobjekt aus dem Baujahr 1995, das mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 28 m<sup>2</sup> überzeugt. Die Immobilie vereint eine durchdachte Raumaufteilung, einen gepflegten Gesamtzustand und attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltig interessante Investition legen.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 980,- €. Daraus ergibt sich eine attraktive Bruttorendite von ca. 2,7 %. Dank der bestehenden vertraglichen Vereinbarung des aktuellen Mietverhältnisses besteht zudem die Möglichkeit einer zeitnahen Eigennutzung, wodurch die Immobilie sowohl als Kapitalanlage als auch für eine spätere Selbstnutzung eine hohe Flexibilität bietet. Der gepflegte Zustand sowie die kontinuierliche Instandhaltung tragen dazu bei, den zukünftigen Instandhaltungsaufwand überschaubar zu halten und schaffen eine solide Grundlage für eine langfristige Wertanlage.

Mit insgesamt drei Zimmern bietet die Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als klassisches Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer oder mit einem zusätzlichen Gästezimmer – die durchdachte Raumaufteilung lässt sich flexibel an individuelle Wohnbedürfnisse anpassen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung, die sowohl vom Wohnbereich als auch von der offen gestalteten Küche aus zugänglich ist. In Verbindung mit der Mitnutzung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Gartens entsteht ein attraktiver Außenbereich, der zum Entspannen, Sonnen oder geselligen Beisammensein einlädt und den Wohnkomfort spürbar erhöht.

Das geschmackvolle Tageslichtbad verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche und erfüllt damit zeitgemäße Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Die offen in den Wohnbereich integrierte Einbauküche sorgt für kurze Wege und eine angenehme Verbindung von Kochen, Essen und Wohnen. Laminatböden schaffen dabei ein modernes und wohnliches Ambiente.

Einen zusätzlichen Mehrwert bietet das Souterrain mit einer Nutzfläche von ca. 28 m<sup>2</sup>. Diese verteilt sich auf einen großzügigen Hobbyraum sowie einen separaten Hauswirtschaftsraum. Ob als Fitnessbereich, Homeoffice, Hobbyraum oder für zusätzlichen Stauraum – diese Flächen erweitern die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie erheblich und steigern ihre Attraktivität sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter.

**Der insgesamt sehr gepflegte Zustand ermöglicht eine unkomplizierte Übernahme. Kapitalanleger profitieren von einer bereits vermieteten Immobilie mit laufenden Mieteinnahmen und einer attraktiven Bruttorendite, während Eigennutzer von der Möglichkeit einer zeitnahen Selbstnutzung profitieren können.**

**Die gelungene Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, zusätzlicher Nutzfläche, attraktivem Außenbereich und solider Vermietung macht dieses Erdgeschossobjekt zu einer interessanten Gelegenheit – sowohl als langfristige Kapitalanlage als auch als zukünftiges Eigenheim.**

**Gerne überzeugen wir Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow**

## **Ausstattung und Details**

- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Einbauküche
- großzügige Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Laminatboden
- Hobbyraum im Souterrain
- Hauswirtschaftsraum im Souterrain

**Objektnummer: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend mit Einfamilienhäusern im Berliner Ortsteil Berlin-Buckow, der zum Bezirk Berlin-Neukölln gehört. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün sowie einer familienfreundlichen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und wird unter anderem von den Linien M11, 172 und 179 bedient. Diese bieten Anschluss an die U-Bahnlinie U7 (z. B. über den U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee) sowie an die S-Bahnlinie S2 am S-Bahnhof Buckower Chaussee. Die Berliner Innenstadt ist in ca. 35–60 Minuten erreichbar.

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Grün- und Erholungsflächen zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Britzer Garten, bekannt als Gelände der Bundesgartenschau 1985, der vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung bietet. Ergänzt wird das Angebot durch Freibäder und weitere Grünanlagen in der Umgebung.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem, grünem Wohnen und guter Anbindung an die Berliner Innenstadt.

**Objektnummer: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow**

## Weitere Informationen

**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.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow**

## **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)**