

Berlin

# Sonnige Aussichten vom eigenen Balkon in grün angelegtem Wohnumfeld in Berlin Buckow

Objektnummer: 25423023



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25423023 - 12351 Berlin

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

Objektnummer: 25423023 - 12351 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	25423023	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1964	Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

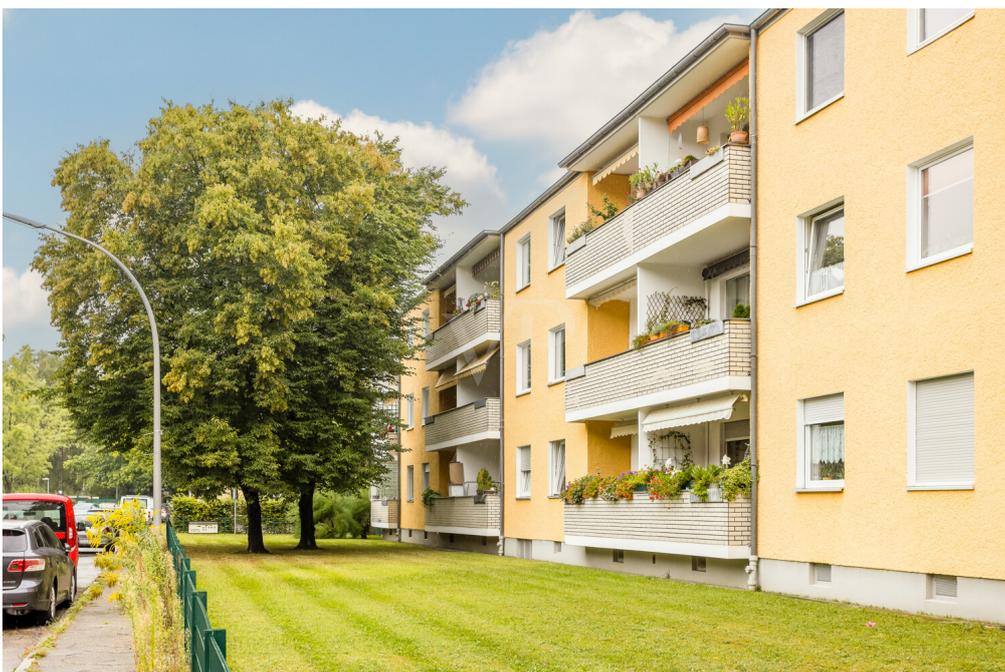
Objektnummer: 25423023 - 12351 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	129.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1964

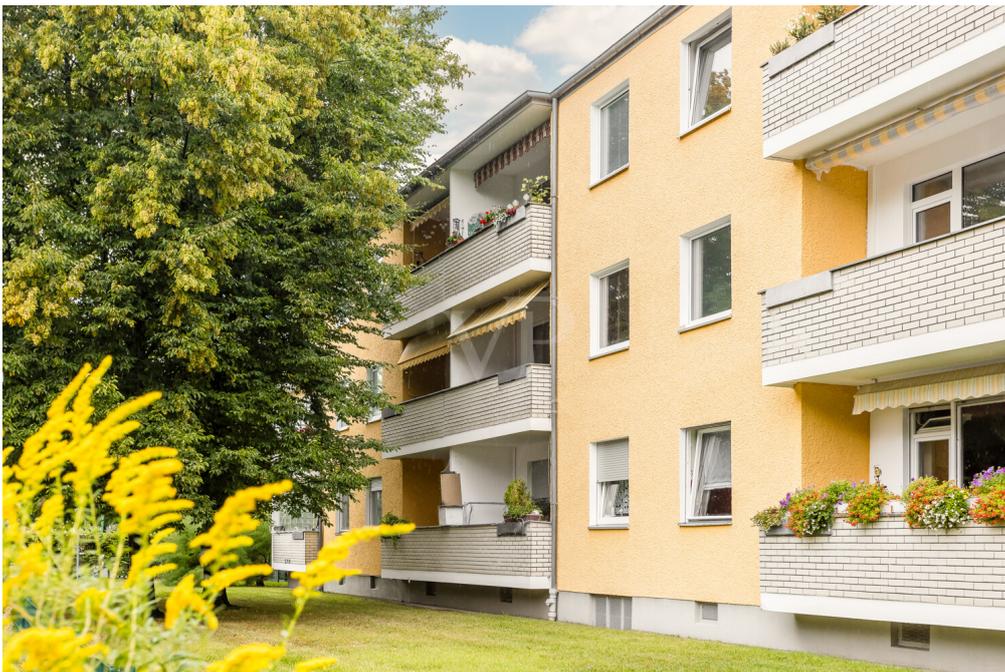
Objektnummer: 25423023 - 12351 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423023 - 12351 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423023 - 12351 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423023 - 12351 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423023 - 12351 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423023 - 12351 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423023 - 12351 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423023 - 12351 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423023 - 12351 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423023 - 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: 25423023 - 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**

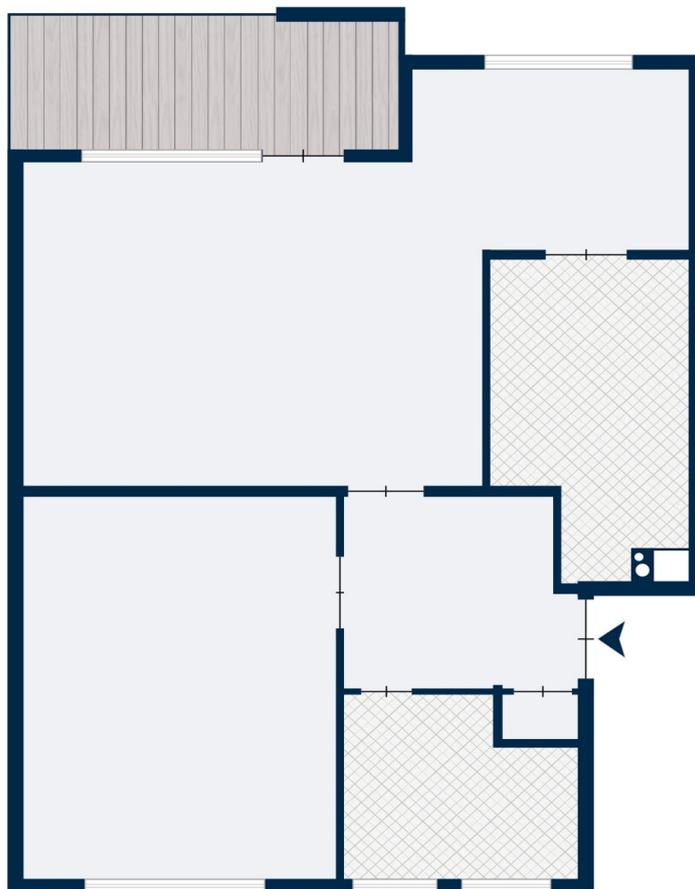
Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 25423023 - 12351 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: 25423023 - 12351 Berlin

## Ein erster Eindruck

Sonnige Aussichten vom eigenen Balkon in grün angelegtem Wohnumfeld im gefragten Berlin-Buckow - gutgeschnittene zweieinhalb-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon im zweiten Obergeschoss - Zum Verkauf steht eine ca. 67 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung in sehr gefragter und zentraler Lage von Berlin-Neukölln. Zur Wohnung gehört außerdem ein Balkon, sowie ein Abstellraum im Kellergeschoss. Das Mehrfamilienhaus wurde 1964 in massiver Bauweise errichtet. Der Zustand der gesamten Wohnanlage ist sehr gepflegt. Die Grünanlage auf dem Areal der Immobilie bietet viel Platz für erholsame Stunden und auch das Abstellen von Fahrrädern ist dort möglich. Zahlreiche Grünflächen, Parks, Cafés und Restaurants befinden sich in fußläufiger Umgebung. Auf dem Gelände befindet sich ein gemeinschaftlich genutzter Parkplatz für die Anwohner.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> verteilt sich auf den Eingangsbereich beziehungsweise Flur mit Ankleidebereich, Badezimmer mit Dusche und WC, Zimmer eins (Schlafzimmer), Zimmer zwei (Wohnzimmer) mit Zugang zum Balkon, Essbereich mit offenem Übergang zur Küche. Die Böden mit Laminat und Fliesen belegt. Der Balkon bietet genug Platz um an warmen Tagen das naturverbundene Berliner Wohnumfeld zu genießen. Im Kellergeschoss befindet sich ein zugehöriger Abstellraum.

Die Wohnung steht zur sofortigen Selbstnutzung bereit.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Sportplätze, sowie Restaurants, Cafés und kleine Bars befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Gebiet um die Immobilie lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Verweilen ein. Die optimale Verkehrsanbindung verbindet die Wohnung mit ganz Berlin, denn in nur 300 Metern Entfernung liegt die nächste U-Bahn Station.

Alle Einzelheiten, Bilder, Grundrisse sowie die genaue Adresse des Objekts erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 25423023 - 12351 Berlin

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- Gepflegte Wohnanlage
- gepflasterte Zuwege
- großzügige Grünflächen
- Balkon mit Ausblick
- Einbauküche
- Bezugsfertig
- Gemeinschaftsparkplatz innerhalb der Wohnanlage
- Spielplatz innerhalb der Wohnanlage

**Objektnummer: 25423023 - 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), Ärztehäuser / Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten schnell zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und U-Bahn/ 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, 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 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: 25423023 - 12351 Berlin

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
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 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: 25423023 - 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)