

Berlin

## Vida cómoda cerca de Britzer Garden en un entorno residencial verde y familiar.

Número de propiedad: 25423002



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

PRECIO DE COMPRA: 379.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 210 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin

## De un vistazo

Número de propiedad	25423002	Precio de compra	379.000 EUR
Superficie habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado central
Habitaciones	2.5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1.5	Modernización / Rehabilitación	2012
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1957	Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 55 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	229.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.02.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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



**Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin**

## Una primera impresión

Vivienda cómoda cerca de Britzer Garten, en una zona residencial verde y familiar. Se vende una casa adosada con sótano completo y 135 m<sup>2</sup> útiles, construida en 1957. La casa se encuentra en muy buen estado y tiene una estructura sólida. La propiedad se encuentra en una parcela de aproximadamente 210 m<sup>2</sup> en una zona residencial familiar de Berlin-Buckow. La superficie habitable de aproximadamente 80 m<sup>2</sup> ofrece un total de dos habitaciones y media. Los suelos son de baldosas y laminados. La planta baja se distribuye en un recibidor, una cocina con comedor y acceso a la escalera que conduce al sótano, un salón con acceso al invernadero, un invernadero con acceso a la terraza y una entrada independiente al sótano con acceso directo al jardín. Una escalera de madera conduce a la planta superior. En la planta superior hay dos habitaciones más y un baño con bañera e inodoro. El dormitorio más grande de la planta superior, orientado al oeste, ofrece vistas al jardín. El sótano alberga habitaciones adicionales, una de ellas con acceso independiente al jardín. Las habitaciones restantes se utilizan como trastero y lavadero con calefacción de gas. Una de estas habitaciones también cuenta con ducha y aseo. El jardín está diseñado de forma práctica y vallado de forma idílica. Un exuberante césped ofrece amplio espacio para numerosas actividades de ocio. Una amplia terraza orientada al suroeste se encuentra en el jardín. Grandes ventanales la conectan con las zonas de estar de la propiedad. Los densos setos a lo largo del lado de la calle crean un ambiente privado. Una caseta de jardín completa la zona ajardinada. El Jardín Britzer está a un corto paseo: una gran fuente de diversión para todas las edades espera a los nuevos propietarios en las inmediaciones. Encuentre su nuevo hogar en este idílico barrio caracterizado por viviendas unifamiliares y plurifamiliares. La zona ofrece no solo tiendas para las necesidades diarias, sino también paradas de autobús para una cómoda conexión con el resto de Berlín. Puede solicitar más información sobre la propiedad, fotos, planos y concertar una visita.

**Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin**

## **Detalles de los servicios**

### **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**

**Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin**

## **Todo sobre la ubicación**

### **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.**

**Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 229.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.**

**Número de propiedad: 25423002 - 12349 Berlin**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Sebastian Kusche**

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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