

Berlin

Un cadre de vie confortable à proximité de Britzer Garden, dans un environnement résidentiel verdoyant et familial.

CODE DU BIEN: 25423002



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

PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 210 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25423002
Surface habitable	ca. 80 m²
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1.5
Salles de bains	1
Année de construction	1957

Prix d'achat	379.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 55 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	09.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	229.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2012



CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

## La propriété





CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

## La propriété





CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

## La propriété





CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

## La propriété





CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

## La propriété





CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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  
EXPERIENCES  
IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

## Une première impression

Maison mitoyenne confortable à proximité de Britzer Garten, dans un quartier résidentiel verdoyant et familial - À vendre : maison d'angle avec sous-sol complet, d'une surface habitable de 135 m<sup>2</sup>, construite en 1957. La maison est en très bon état et sa structure est saine. La propriété se situe sur un terrain d'environ 210 m<sup>2</sup> dans un quartier résidentiel familial de Berlin-Buckow. La surface habitable d'environ 80 m<sup>2</sup> comprend deux pièces et demie. Les sols sont carrelés et stratifiés. Le rez-de-chaussée se compose d'un hall d'entrée, d'une cuisine avec coin repas et accès à l'escalier menant au sous-sol, d'un salon donnant sur la véranda, d'une véranda donnant sur la terrasse et d'une entrée indépendante au sous-sol avec accès direct au jardin. Un escalier en bois mène à l'étage. À l'étage, on trouve deux autres chambres et une salle de bains avec baignoire et WC. La plus grande chambre à l'étage, orientée ouest, offre une vue sur le jardin. Le sous-sol comprend des pièces supplémentaires, dont une avec accès direct au jardin. Les autres pièces servent de débarras et de buanderie avec chauffage au gaz. L'une d'elles est également équipée d'une douche et de toilettes. Le jardin, aménagé de façon pratique et idylliquement clôturé, offre un espace généreux avec sa pelouse luxuriante, propice à de nombreux loisirs. Une terrasse spacieuse, exposée sud-ouest, s'ouvre sur les pièces à vivre grâce à de grandes baies vitrées. Une haie dense côté rue préserve l'intimité. Un abri de jardin complète l'aménagement extérieur. Le Britzer Garden, à deux pas, promet des moments de détente et de loisirs pour tous les âges. Découvrez votre nouvelle maison dans ce quartier paisible, composé de maisons individuelles et d'immeubles résidentiels. Vous y trouverez des commerces de proximité ainsi que des arrêts de bus facilitant vos déplacements dans Berlin. Pour plus d'informations sur le bien, des photos, les plans et pour organiser une visite, veuillez nous contacter.

CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

## Détails des commodités

### AUSSTATTUNG:

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

CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

## Tout sur l'emplacement

### 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, 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 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.



CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25423002 - 12349 Berlin

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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