

Berlin – Buckow

Gemütliche Wohnung mit Balkon und PKW-Stellplatz in zentraler Lage

????????? ??????????: 24423014



www.von-poll.com

???? ??????: 270.000 EUR • ??????????: ca. 73 m² • ??????: 2.5

??????? ?????????: 24423014 - 12349 Berlin – Buckow

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24423014 - 12349 Berlin – Buckow

?? ??? ??????

???????? ?????????	24423014	????? ??????	270.000 EUR
???????????	ca. 73 m²	???????????	???????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	5		
????????	2.5		
????????????? ??? ?????????	1	????? ??????????????	2012
?????????	1	????????? ?????????????	???????
????? ?????????????	1965	????????????????????	ca. 6 m²
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	??????	
		???????	??????, ??????????

???????? ?????????: 24423014 - 12349 Berlin – Buckow

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ?????????	ERDGAS_LEICHT	?????? ????????????? ??????????	156.00 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ??????? ???	28.02.2029	?????????? ????????????? ??????????	E
???? ?????????	?????	????????????? ??????????	

???????? ??: 24423014 - 12349 Berlin – Buckow

?? ???????



???????? ??: 24423014 - 12349 Berlin – Buckow

?? ???????



???????? ??: 24423014 - 12349 Berlin – Buckow

?? ???????



??????? ???????: 24423014 - 12349 Berlin – Buckow

?? ????????



???????? ??: 24423014 - 12349 Berlin – Buckow

?? ???????



Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung **4,8**
★★★★★

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

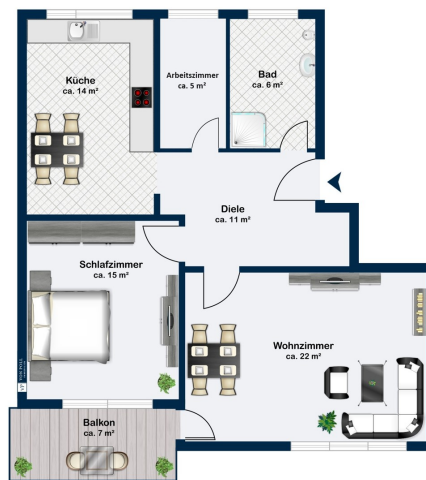


Finanzierung
berechnen



????????? ??????????: 24423014 - 12349 Berlin – Buckow

?? ?????????



??????? ?????????: 24423014 - 12349 Berlin – Buckow

??? ?????? ??????????

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in der obersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet einen atemberaubenden Blick in die Umgebung. Das Gebäude wurde im Jahr 1965 errichtet und im Laufe der Jahre behutsam modernisiert, um den heutigen Standards gerecht zu werden. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2013 einer umfassenden Modernisierung unterzogen, wodurch sie einen frischen und zeitgemäßen Charakter erhalten hat. Die Wohnung verfügt über ca. 73 m² Wohnfläche und besticht durch ihre gemütliche Atmosphäre und den lichtdurchfluteten Wohnbereich. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Das praktische und gemütliche Schlafzimmer bietet genügend Raum für erholsame Nächte und ein weiterer Raum eignet sich ideal als Arbeitszimmer. Die Küche können Sie frei nach Ihren Vorstellungen gestalten, mit ihren ca. 14 m² ist sie sehr geräumig und bietet zudem Platz für eine gemütliche Sitzecke. Das gepflegte Badezimmer präsentiert sich in einem modernen Stil und verfügt über eine geräumige Duschkabine, die Ihnen einen schnellen und erfrischenden Start in den Tag ermöglicht. Das vorhandene Fenster im Bad schenkt dem Raum nicht nur Tageslicht, sondern sorgt auch für eine angenehme Belüftung und ein Gefühl von Weite. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der perfekt nach Westen ausgerichtet ist und für entspannte Stunden an der frischen Luft sorgt. Genießen Sie hier Ihren Morgenkaffee mit Blick auf die malerische Umgebung oder lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen. Die hochwertige Markise über dem Balkon bietet Ihnen Schutz vor der intensiven Sonne und sorgt für angenehmen Schatten, damit Sie Ihre Zeit im Freien ungestört genießen können. Alle Zimmer sind vom Flur aus separat erreichbar, was Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre und Flexibilität bietet. Die Wohnung wurde frisch renoviert und präsentiert sich in einem modernen und ansprechenden Design. Diese Immobilie verfügt zusätzlich über Sonnenschutzrollos und Fliegengitter an allen Fenstern, um Ihnen Schutz vor lästigen Insekten, maximale Flexibilität und Komfort zu bieten, egal zu welcher Tageszeit. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Parkplatz steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Darüber hinaus ist das Gebäude mit einem Aufzug ausgestattet, der Ihnen einen bequemen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Die Lage der Immobilie ist ideal für alle, die eine ruhige Wohngegend suchen, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen. Die Bushaltestelle der Linien M11 und X71 ist nur etwa 5 Gehminuten entfernt, was die Lage sowohl für Jung und Alt interessant macht. Der Bus X71 bringt Sie bequem und direkt zum Flughafen BER. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. Diese schöne 2,5 Zimmer-Wohnung bietet Platz und Komfort in einem. Erleben Sie den besonderen Charme dieser traumhaften Immobilie

und lassen Sie sich von ihrer Einzigartigkeit begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

??????? ?????????: 24423014 - 12349 Berlin – Buckow

???????????????? ???? ?????????

- Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Gegensprechanlage
- Parkettboden
- Balkon
- Keller
- PKW Stellplatz (Sondernutzungsfläche)

??????? ???????: 24423014 - 12349 Berlin – Buckow

??? ??? ??? ???????????

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), Arzthäuser / 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, Arzthäuser, Anbindung an die öffentlichen 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.

??????? ?????????: 24423014 - 12349 Berlin – Buckow

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 156.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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. 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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben

???????? ??????????: 24423014 - 12349 Berlin – Buckow

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 ????????? - Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com