Berlin

Charmante Aussichten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten im ruhigen familienfreundlichen Umfeld

VP azonosító: 23423028

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m^2 • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 430 m^2

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Áttekintés

VP azonosító	23423028
Hasznos lakótér	ca. 120 m²
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1968
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	549.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2002
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 130 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Távf?tés
Energiaforrás	FERN
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.08.2033
Energiaforrás	Távf?tés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	224.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/berlin-neukoelln

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Az els? benyomás

Endlich angekommen, Charmante Aussichten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten im ruhigen familienfreundlichen Wohnumfeld auf sonnenverwöhntem Grundstück - Verkauft wird ein vollunterkellertes Reihenendhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 250 m², welches 1968 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren sind durch den Eigentümer verschiedene Modernisierungen durchgeführt worden. Ein weiterer Vorteil ist der Anschluss ans Berliner Fernwärmesystem. Die Immobilie verfügt über einen separaten Gartenzugang als Verbindung zu den umliegenden Straßen. Der Vorgarten ist nach Osten ausgerichtet und präsentiert sich sonnenverwöhnt. Der innenliegenden Garten ist grün angelegt und mit der Terrasse nach Süd-West traumhaft zur Sonne ausgerichtet. Eine eigene Garage und ein zusätzlicher Stellplatz runden die Immobilie ab. Die Wohnfläche von ca. 120 m² bietet insgesamt fünf Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Teppichboden belegt. Alle Räume sind hell gestaltet und verfügen über große Fenster für viel Tageslicht. Die Nutzfläche von ca. 130 m² ist bist auf Garage vollständig beheizt und zum Teil auch als weiterer Wohn- / Hobbyraum nutzbar. Im Kellergeschoss befinden sich fünf Kellerräume zur individuellen Nutzung. Das Erdgeschoss unterteilt sich vom Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC in Esszimmer als Verbindung zum Wohnzimmer und Flur, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Küche mit separatem Essbereich, Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, sowie zwei weiteren Schlafzimmern. Über ein offenes Treppenhaus gelangt man vom Flur ins Untergeschoss. Das Untergeschoss unterteilt sich vom Flur in Hobbyraum mit Fussbodenheizung, Sauna und Duschbereich, Vorratsraum, Gästebereich, Vorratsraum mit Haustechnik, Kaminzimmer mit Sitzbereich und offenem Übergang zum eigenen Partyraum mit eigener Kellerbar. Der Garten des Hauses ist praktisch und liebevoll angelegt. Eine Besonderheit ist das man hier absolute Privatsphäre in Mitten der Stadt geniessen kann. Der neue Eigentümer kann hier viele ruhige Stunden im Freien mit charmantem Flair dieser gepflegten Wohnsiedlung genießen. Eine kleine Treppe führt als direkter Zugang zur Garage. Durch den separaten Gartenzugang lässt sich das Grundstück auch vom anderen Ende des Grundstücks betreten. Eine tolle Verbindung zu den nahgelegenen Kinderspielplätzen abseits der Hauptstraßen. In der Umgebung der Immobilie befindet sich der ca. 90 Hektar große Britzer Garten. Dieser bietet in den Sommermonaten eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie. Die hervorragende Infrastruktur, die nahegelegen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Kindertagesstätten und Schulen runden das Umfeld in einer perfekten Konstellation ab. Weitere Einzelheiten, Bilder, sowie Grundrisse und Besichtigungstermine erhalten Sie auf

Anfrage.

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Részletes felszereltség

AUSSTATTUNG:
- Natursteinwege als Verbindungswege
- massive Bauweise
- Eingangsbereich mit Gäste-WC
- separater Gartenzugang
- massive Garage am Grundstück mit zusätzlichem Stellplatz
- elektrische Dachfenster im Esszimmer
- elektrische Rollläden an den Fenstern
- Einbauküche mit elektrischen Geräten und Essbereich
- Fussbodenheizung in Küche, Essbereich und Gäste-WC
- Terrasse am Haus mit Überdachung
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- offenes Treppenhaus
- Sauna, großer Duschbereich und Hobbyraum im Untergeschoss
- Gästebereich im Untergeschoss
- Kaminzimmer im Untergeschoss
- eigener Partyraum mit Bar

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Minden a helyszínr?l

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 Einkaufmöglichkeiten (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. 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: 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.

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 224.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. 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 Immobile, 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.

VP azonosító: 23423028 - 12351 Berlin

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278 Berlin - Neukölln
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com