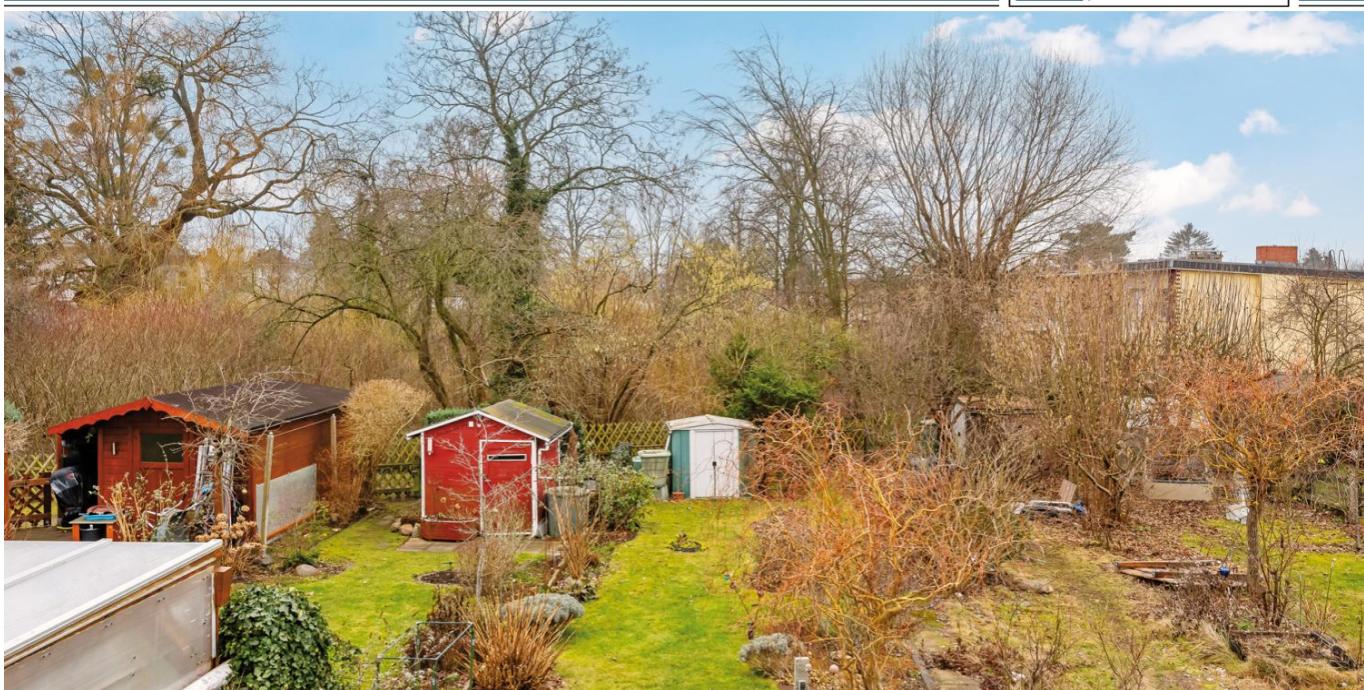


Berlin

## Kényelmes élet a Britzer Garden közelében, zöld és családbarát lakókörnyezetben

VP azonosító: 25423002



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

VÉTELÁR: 379.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5 • FÖLDTERÜLET: 210 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

## Áttekintés

VP azonosító	25423002	Vételár	379.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 80 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2.5	Modernizálás / felújítás	2012
Hálószobák	1.5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1957	Hasznos terület	ca. 55 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	229.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	09.02.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

## Az ingatlan



### 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 OF THE WORLD

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

VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

## Az elso benyomás

Kényelmes élet a Britzer Garten közelében, zöld és családbarát lakóövezetben - Eladó egy teljesen alápincézett sorház, 135 m<sup>2</sup> lakó-/hasznos terüettel, 1957-ben épült. A ház nagyon jó állapotban van és stabil szerkezetű. Az ingatlan egy körülbelül 210 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, Berlin-Buckow családbarát lakóövezetében. A körülbelül 80 m<sup>2</sup>-es lakótér összesen két és fél szobát kínál. A padló járólapozott és laminált. A földszint egy eloszobára, egy étkezés konyhára és a pincébe vezeto lépcsoházra, egy télikertbe nyíló nappalira, egy teraszra nyíló télikertre és egy külön bejáratra oszlik, amely közvetlen hozzáférést biztosít a kerthez. Egy falépcso vezet az emeletre. Az emeleten további két szoba és egy fürdoszoba található káddal és WC-vel. A felső szinten található, nyugatra néző nagyobb hálószoba a kertre néz. Az alagsorban további szobák találhatók, amelyek közül az egyik külön kertkapcsolattal rendelkezik. A fennmaradó helyiségek tárolóként és gázfutéses háztartási helyiségeként szolgálnak. Az egyik ilyen helyiségben zuhanyzó és WC is található. A kert praktikusan kialakított és idilli módon bekerített. A buja gyep boséges helyet biztosít számos szabadidos tevékenységhez. A kertben egy masszív, délnyugati fekvésű terasz található. Nagy üvegablakok kötik össze az ingatlan lakótereivel. Az utcai oldalon suru sövények privát hangulatot teremtenek. A kerti fészer teszi teljessé a kertet. A Britzer Garden mindenkor számára nagyszerű szórakozási lehetőség várja az új tulajdonosokat. Találja meg új otthonát ebben az idilli környéken, amelyet családi és társasházak jellemeznek. A környék nemcsak a minden nap szükségleteket kielégítő üzleteket, hanem buszmegállókat is kínál, amelyek kényelmesen megközelíthetők Berlin többi részével. Az ingatlanról további részletek, képek, alaprajzok és megtekintési idopont egyeztetése kérésre elérhető.

VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

## Részletes felszereltség

### AUSSTATTUNG:

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

VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

## Minden a helyszínről

### 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 Spaziergänge 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.

VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25423002 - 12349 Berlin

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

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