

Berlin

## Napos kilátás a saját erkélyéről egy zöld lakóövezetben, Berlin Buckow-ban

VP azonosító: 25423023



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

VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 64 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin

## Áttekintés

VP azonosító	25423023
Hasznos lakótér	ca. 64 m <sup>2</sup>
Szobák	2.5
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1964
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	249.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 3 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.08.2028
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	129.03 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964



VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25423023 - 12351 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: 25423023 - 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**

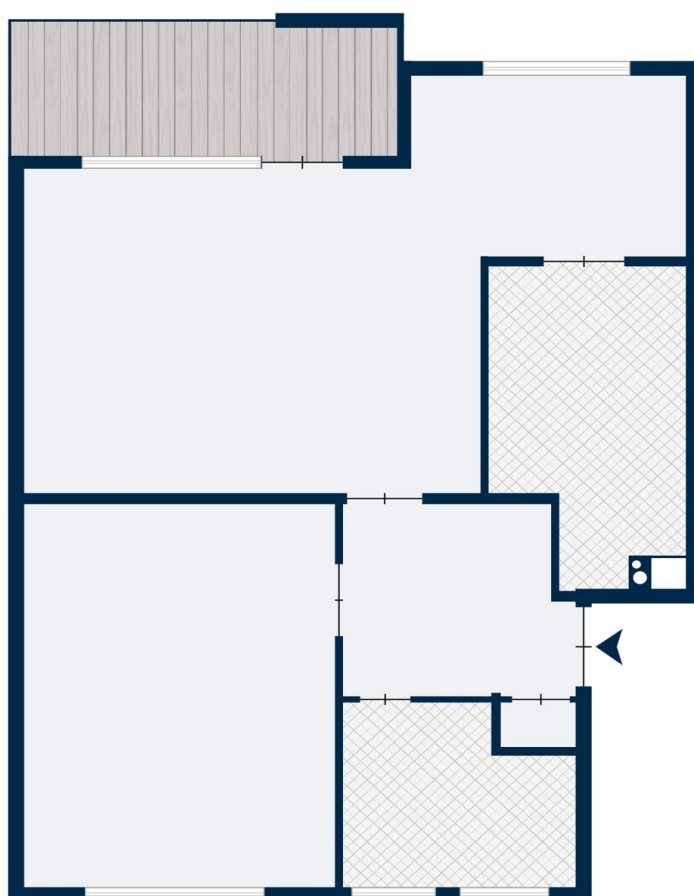
Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin**

## Az első benyomás

Napos kilátás saját erkélyről egy zöld lakóövezetben a keresett Berlin-Buckow negyedben - jól megtervezett két és fél szobás, erkélyes lakás a második emeleten - Eladó egy körülbelül 67 m<sup>2</sup>-es lakás egy nagyon keresett és központi helyen Berlin-Neuköllnben. A lakáshoz erkély és egy tárolóhelyiség is tartozik az alagsorban. A többlakásos épületet 1964-ben építették szilárd építési módszerekkel. Az egész komplexum nagyon jól karbantartott. A telek zöld területe rengeteg helyet kínál a pihenésre és kerékpártárolóra. Számos zöldterület, park, kávézó és étterem gyalogosan is elérhető. A lakók számára közös parkoló áll rendelkezésre a helyszínen. A körülbelül 67 m<sup>2</sup>-es lakó- és hasznos terület a következőképpen oszlik meg: eloszoba/eloszoba gardróbbal, fürdőszoba zuhanyzóval és WC-vel, hálószoba, nappali erkélykapcsolattal és étkező nyitott konyhakapcsolattal. A padlóburkolatok laminált padlóval és járólappal borítottak. Az erkély bőséges teret kínál ahhoz, hogy meleg napokon élvezhesse Berlin természeti környezetét. A tárolóhelyiség az alagsorban található. A lakás azonnal beköltözhető. A mindennapi szükségleteket kielégítő üzletek, iskolák, óvodák, sportpályák, valamint éttermek, kávézók és kisebb bárak mind könnyen megközelíthetők. Az ingatlan környéke tökéletes hosszú sétákhoz és pihenéshez. A kiváló közlekedési kapcsolatoknak köszönhetően a lakás egész Berlinbe bejut, a legközelebbi metróállomás mindössze 300 méterre található. Minden részlet, fotó, alaprajz és az ingatlan pontos címe kérésre rendelkezésre áll.

VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin

## Részletes felszereltség

### AUSSTATTUNG:

- Gepflegte Wohnanlage
- gepflasterte Zuwege
- großzügige Grünflächen
- Balkon mit Ausblick
- Einbauküche
- Bezugsfertig
- Gemeinschaftsparkplatz innerhalb der Wohnanlage
- Spielplatz innerhalb der Wohnanlage

**VP azonosító: 25423023 - 12351 Berlin**

## Minden a helyszínról

### 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 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 Stadtautobahn 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:

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 Mehrfamilienhäusern.

### 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: 25423023 - 12351 Berlin

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 129.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

VP azonosító: 25423023 - 12351 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 felelősségkizárásához*

---

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