

**Berlin - Buckow**

**Aktuell vermietet & dennoch flexibel: ca. 99 qm  
Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Souterrain!**

***Codice oggetto: 26423005***



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 315.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 73 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26423005	Prezzo d'acquisto	315.000 EUR
Superficie netta	ca. 73 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1995	Superficie lorda	ca. 28 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	123.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.03.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

**Codice oggetto: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow**

## La proprietà



Codice oggetto: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow

## La proprietà



Codice oggetto: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow

## La proprietà



Codice oggetto: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow

## La proprietà

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:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow

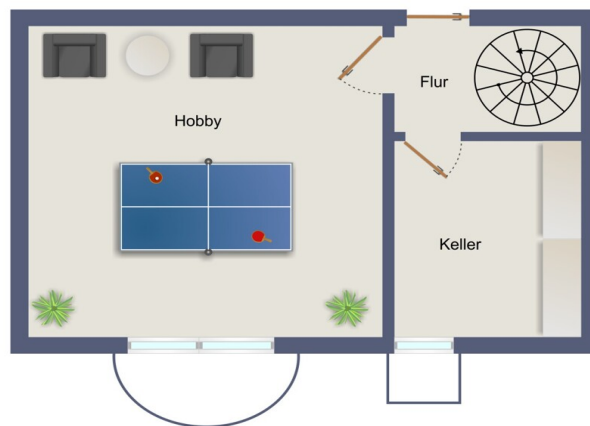
## La proprietà



Codice oggetto: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow**

## Una prima impressione

Willkommen zu diesem gepflegten Erdgeschossobjekt aus dem Baujahr 1995, das mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 28 m<sup>2</sup> überzeugt. Die Immobilie bietet Ihnen ein reizvolles Gesamtpaket und eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer wie für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide Ausstattung und eine attraktive Raumaufteilung legen.

Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 980,- € und bietet damit auch für Kapitalanleger eine interessante Option. Aufgrund vertraglicher Vereinbarung des aktuellen Mietverhältnisses ist eine zeitnahe Eigennutzung ebenfalls möglich. Die fortlaufende Pflege des Objekts gewährleistet einen guten Erhaltungszustand und minimiert den Instandhaltungsaufwand.

Mit insgesamt drei Zimmern verfügt das Objekt über vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die genaue Raumaufteilung eröffnet Ihnen flexible Gestaltungschancen – sei es als klassisches Wohn-, Arbeits- oder Gästezimmer, abhängig von Ihren individuellen Bedürfnissen. Das Wohnkonzept wird durch den direkten Zugang zur großzügigen Terrasse sowie die damit verbundene Mitnutzung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Gartens abgerundet. Die Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung ist sowohl vom Wohnbereich als auch von der offen gestalteten Küche erreichbar. Die Terrasse ist sowohl vom Wohnbereich als auch von der offen gestalteten Küche erreichbar. Hier lassen sich die Nachmittage entspannt im Freien verbringen oder gesellige Stunden mit Freunden und Familie genießen.

Das geschmackvolle Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und bietet somit zeitgemäße Funktionalität. Die Einbauküche ist in das Raumkonzept integriert und ermöglicht Ihnen praktische Arbeitsabläufe in direkter

Verbindung zum Wohn- und Essbereich. Der Laminatboden sorgt für ein stimmiges Wohnambiente und unterstreicht die Qualität der Ausstattung.

Eine besondere Bereicherung stellt das Souterrain dar. Es bietet Ihnen eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 28 m<sup>2</sup>, die in einen geräumigen Hobbyraum sowie einen Hauswirtschaftsraum unterteilt ist. Ob als Platz für Hobbys, Fitness, Heimwerk, Stauraum oder zur optimalen Organisation des Haushalts – diese Flächen erweitern Ihre persönlichen Entfaltungsmöglichkeiten.

Der gepflegte Zustand der Immobilie ermöglicht Ihnen eine problemlose Übernahme, sodass Sie sofort vom Wohnwert profitieren können.

Das Zusammenspiel aus wohnfreundlicher Raumaufteilung, zusätzlicher Nutzfläche im Souterrain und dem Zugang zur Terrasse aus Wohnbereich und Küche macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot.

Gerne können Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses Erdgeschossobjekts überzeugen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

**Codice oggetto: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow**

## Dettagli dei servizi

- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Einbauküche
- großzügige Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Laminatboden
- Hobbyraum im Souterrain
- Hauswirtschaftsraum im Souterrain

**Codice oggetto: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend mit Einfamilienhäusern im Berliner Ortsteil Berlin-Buckow, der zum Bezirk Berlin-Neukölln gehört. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün sowie einer familienfreundlichen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und wird unter anderem von den Linien M11, 172 und 179 bedient. Diese bieten Anschluss an die U-Bahnlinie U7 (z. B. über den U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee) sowie an die S-Bahnlinie S2 am S-Bahnhof Buckower Chaussee. Die Berliner Innenstadt ist in ca. 35–60 Minuten erreichbar.

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Grün- und Erholungsflächen zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Britzer Garten, bekannt als Gelände der Bundesgartenschau 1985, der vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung bietet. Ergänzt wird das Angebot durch Freibäder und weitere Grünanlagen in der Umgebung.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem, grünem Wohnen und guter Anbindung an die Berliner Innenstadt.

**Codice oggetto: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow**

## Ulteriori informazioni

**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.

### 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.

**Codice oggetto: 26423005 - 12349 Berlin - Buckow**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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