

Berlin

Gemütliches Wohnen nahe Britzer Garten in grün angelegtem und familienfreundlichen Wohnumfeld

CODE DU BIEN: 25423009www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 439.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 348 m²

CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25423009
Surface habitable	ca. 90 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1958
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	439.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	ELECTRICITY		
Certification énergétique valable jusqu'au	25.07.2034	Consommation finale d'énergie	76.30 kWh/m²a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

La propriété

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



CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

La propriété

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
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

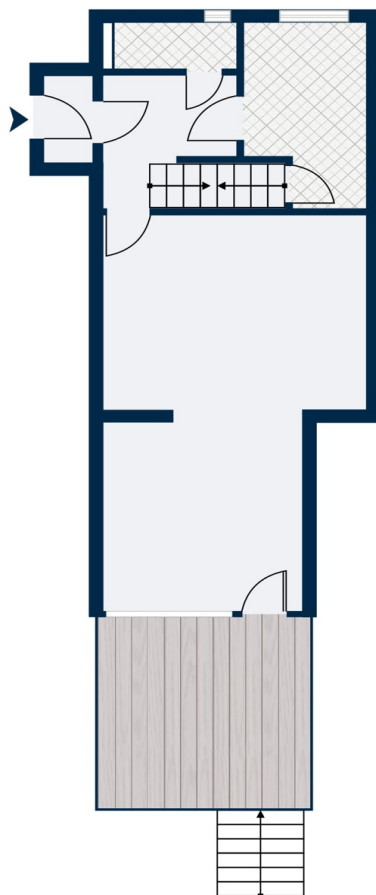
CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

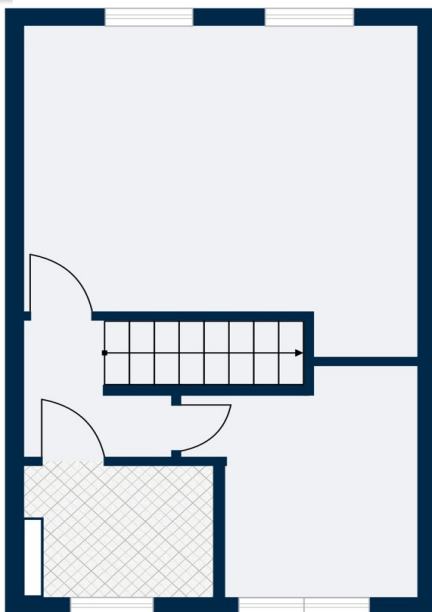
Plans d'étage

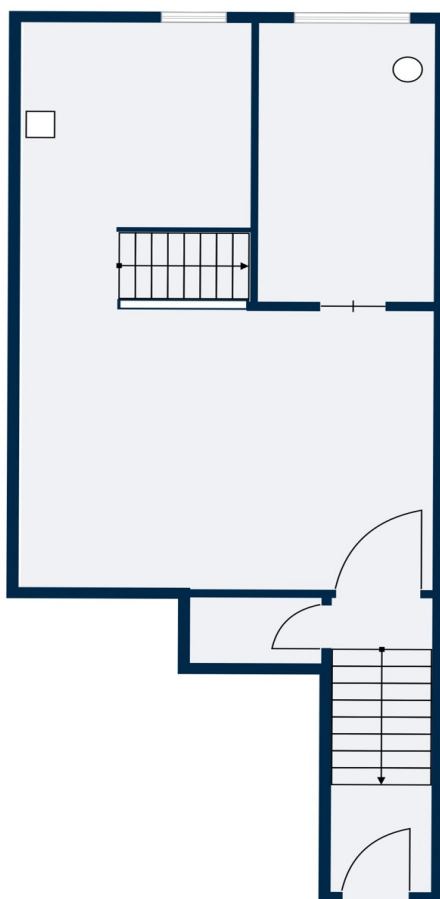












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

Une première impression

Gemütliches Wohnen nahe Britzer Garten in grün angelegtem und familienfreundlichen Wohnumfeld - Zum Verkauf steht ein vollunterkellertes Reihenedhaus mit einer Wohn-/ Nutzfläche von 130 m², welches 1958 errichtet wurde. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über eine gute Bausubstanz. Die Immobilie steht auf einem ca. 348 m² großem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin-Buckow.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 130 m² bietet insgesamt drei Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen, Teppichboden und Laminat belegt. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, Gästebadezimmer mit WC, Küche mit Zugang zum Treppenhaus ins Kellergeschoss, Wohnzimmer mit Kamin und offenem Übergang zum Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Über eine aus Holz gefertigte Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC. Aus dem größeren Schlafzimmer im Obergeschoss zur Westseite kann man den Blick in den Garten genießen.

Im Keller befinden sich weitere Räume, einer davon verfügt über einen separaten Zugang zum Garten, die restlichen Flächen werden als Vorratsraum und als Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum genutzt.

Der Garten ist praktisch angelegt und idyllisch eingefriedet. Ein grüner Teppich aus Rasen bildet genug Platz für zahlreiche Freizeitaktivitäten. Im Garten befindet sich eine massiv angelegte nach Westen ausgerichtete Terrasse. Diese ist durch große Glasfenster mit den Wohnräumen der Immobilie verbunden. Die blickdichten Hecken zur Straßenseite schaffen eine private Atmosphäre. Ein Geräteschuppen rundet den Gartenbereich dieser Immobilie ab.

Der Britzer Garten ist nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt - ein großer Spaß für Groß und Klein wartet also auf die neuen Eigentümer in der unmittelbaren Umgebung. Finden Sie Ihr neues zu Hause in diesem idyllisch angelegten Umfeld geprägt durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. In der Umgebung befinden sich nicht nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sondern auch Bushaltestellen für eine bequeme Verbindung mit dem Rest von Berlin.

Weitere Einzelheiten zur Immobilie, Bilder, Grundrisse und eine Termin zur Besichtigung erhalten Sie auf Anfrage.

CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

Détails des commodités

AUSSTATTUNG:

- Terrasse (West-Ausrichtung)
- gepflasterter Eingangsbereich / Vorgarten (Naturstein)
- Stellplatz auf dem Grundstück
- geräumiger Geräteschuppen
- Grün eingefriedetes Grundstück
- gepflegte Zaunanlage
- elektrische und manuelle Fenster-Rollläden im Erd- und Obergeschoss
- ausgebaut Räume im Kellergeschoss
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Badezimmer im Obergeschoss
- Klimagerät (Wärmetauscher, zum heizen und kühlen)
- separater Gartenzugang vom Kellergeschoss

CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

Tout sur l'emplacement

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 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, 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.

CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 76.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 25423009 - 12349 Berlin

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com