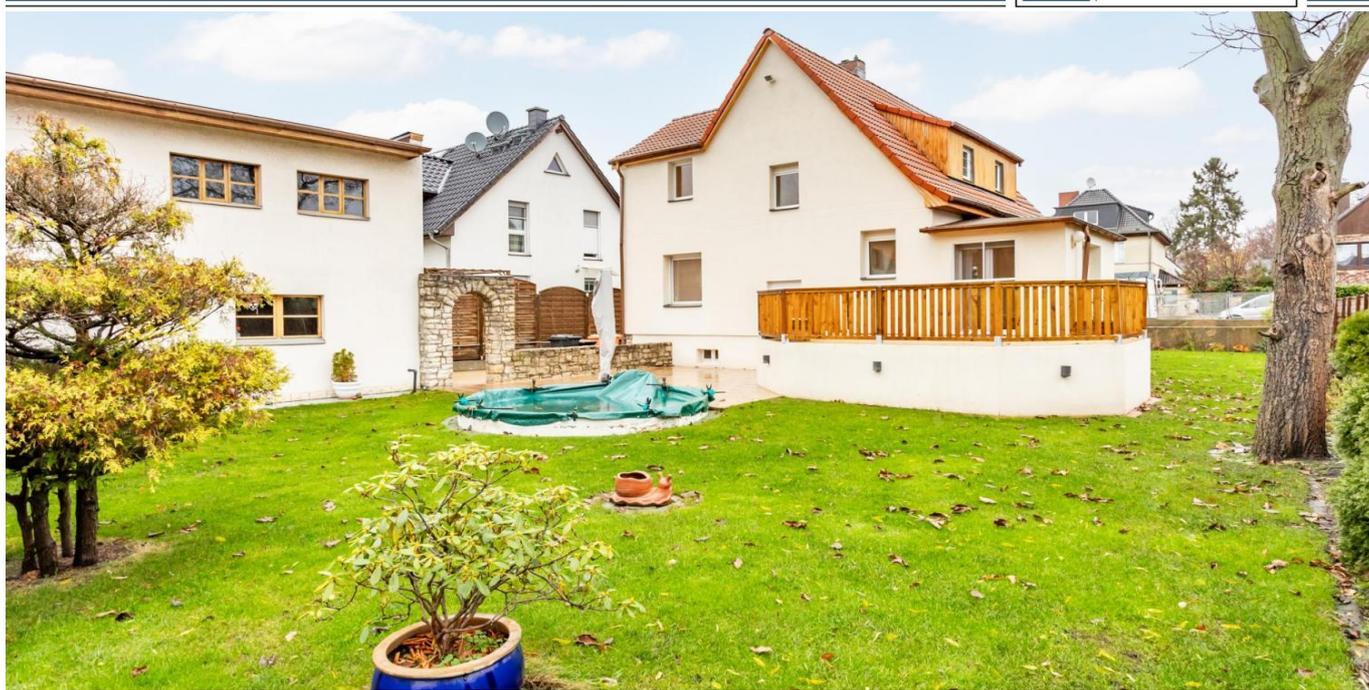


Berlin

# Charmantes Zuhause in familienfreundlichem Wohngebiet im Süden von Berlin - Einfamilienhaus mit Pool

**CODICE OGGETTO: 25104010**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 696 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25104010 - 12359 Berlin**

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

CODICE OGGETTO: 25104010 - 12359 Berlin

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25104010
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1920
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 170 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25104010 - 12359 Berlin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	182.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.11.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

CODICE OGGETTO: 25104010 - 12359 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25104010 - 12359 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25104010 - 12359 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25104010 - 12359 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25104010 - 12359 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25104010 - 12359 Berlin

## 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:

**030 - 66 52 7000**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



*www.von-poll.com*



CODICE OGGETTO: 25104010 - 12359 Berlin

## La proprietà



### 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  
CORPORATION  
IN THE WORLD

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

**CODICE OGGETTO: 25104010 - 12359 Berlin**

## Una prima impressione

Charmantes Zuhause in familienfreundlichem Wohngebiet im Süden von Berlin – Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>, das 1920 in massiver Bauweise errichtet wurde und im Laufe der Jahre erweitert, mehrfach modernisiert und zeitgemäß weiterentwickelt wurde. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist nach dem Kauf voraussichtlich ab Dezember 2024 zur Selbstnutzung verfügbar. Die Immobilie steht auf einem ca. 696 m<sup>2</sup> großen Grundstück und liegt in einem gepflegten Wohngebiet von Berlin-Buckow. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein massives Nebengebäude mit Garage, die Platz für ein Fahrzeug bietet. Vor der Garage gibt es zwei weitere Stellplätze.

Die Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> umfasst derzeit insgesamt viereinhalb Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Teppichboden ausgelegt. Die Nutzfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> verteilt sich auf das Kellergeschoss und das Nebengebäude.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in einen Flur bzw. Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC, Gästezimmer, Küche und ein offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse sowie ein Treppenhaus mit separatem Zugang zum Garten. Über das teilweise offene Treppenhaus gelangt man in die oberen Etagen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Das größere Schlafzimmer verfügt über einen kleinen begehbaren Einbauschränk. Ein separates Arbeitszimmer rundet diese Etage ab.

Das Untergeschoss unterteilt sich in einen Vorraum mit Heizungsanlage und Nebenraum sowie zwei größere Lagerräume. Die Kellerwände sind teilweise feucht.

Der Garten ist liebevoll bepflanzt und idyllisch eingefriedet. Auf dem Grundstück befindet sich neben der Terrasse ein eingebauter Pool, der Badespaß für die ganze Familie garantiert. Das Nebengebäude mit Garage bietet viel Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Der größere Bereich ist mit einer zweiten Etage ausgestattet, die derzeit als Lagerfläche genutzt wird.

Finden Sie Ihr neues Zuhause in diesem idyllisch angelegten Umfeld, geprägt durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. In unmittelbarer Umgebung befinden sich nicht nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sondern auch sämtliche Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Weitere Einzelheiten, mehr Bilder sowie Grundrisse erhalten Sie auf Anfrage. Melden Sie sich gerne!

**CODICE OGGETTO: 25104010 - 12359 Berlin**

## Dettagli dei servizi

### AUSSTATTUNG:

- gepflegt angelegte Anwohnerstraße
- U-Bahn und Schulen im Wohnumfeld
- elektrisches Gartentor
- Gepflasterte Zufahrt
- massives Nebengelass auf dem Grundstück
- grün angelegter Garten
- große Terrassenflächen
- Pool an der Terrasse
- Vorrüstung Alarmanlage
- offener Wohn- / Essbereich
- Gäste-WC
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- teiloffenes Treppenhaus
- Badezimmer mit Badewanne und seprater Dusche im Dachgeschoss
- Rollos an den Fenstern

**CODICE OGGETTO: 25104010 - 12359 Berlin**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**CODICE OGGETTO: 25104010 - 12359 Berlin**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 182.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

### 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), Arzt Häuser / 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.

**CODICE OGGETTO: 25104010 - 12359 Berlin**

## Partner di contatto

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

Sebastian Kusche

---

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin

Tel.: +49 030 - 66 52 70 00

E-Mail: [friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com](mailto:friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com)

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

---

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