

Berlin

# Sonniges zu Hause in familienfreundlichem Wohngebiet - unterkellerte Doppelhaushälfte mit Garage

Objektnummer: 24423030



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 266 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24423030 - 12351 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24423030 - 12351 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	24423030
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24423030 - 12351 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	150.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.09.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020



Objektnummer: 24423030 - 12351 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24423030 - 12351 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24423030 - 12351 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24423030 - 12351 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24423030 - 12351 Berlin

## Die Immobilie



### 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  
CORPORATION  
IN THE WORLD

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

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)

Objektnummer: 24423030 - 12351 Berlin

## Ein erster Eindruck

Sonniges zu Hause in familienfreundlichem Wohngebiet im Süden von Berlin - Zum Verkauf steht eine voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, welche 1975 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und steht nach Kauf zum Bezug und zur Selbstnutzung voraussichtlich ab Dezember 2024 bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 266 m<sup>2</sup> großem Grundstück und befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet von Berlin-Buckow. Die Immobilie verfügt über eine eigene massiv errichtete Garage direkt am Haus, welche Platz für ein Fahrzeug bietet. Vor der Garage befindet sich eine weitere Stellfläche für ein weiteres Fahrzeug. Die Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> bietet aktuell insgesamt drei Zimmer, eine Aufteilung auf vier Zimmer ist sehr einfach möglich (ursprünglich drei Schlafzimmer im Dachgeschoss und Wohn- & Esszimmer im Erdgeschoss). Die Böden sind mit Fliesen-, Laminat- und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> ist zum Teil als weiterer wohnwirtschaftlich genutzter Raum ausgebaut worden. (Arbeitszimmer mit Blick auf die Terrasse im Untergeschoss.) Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur beziehungsweise Eingangsbereich mit Garderobe, Gästebadezimmer, Küche und offen gestaltetem Wohn- und Esszimmer mit Kamin und Blick in den eigenen Garten. Über das offen gestaltete Treppenhaus gelangt man in das Dach- und Kellergeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich derzeit zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Das größere Schlafzimmer kann problemlos auf zwei Schlafzimmer aufgeteilt werden, die Tür ist bereits vorhanden. Das Untergeschoss unterteilt sich in Hobbyraum, Arbeitszimmer mit Blick in den Garten, Vorräum mit ebenerdigen Zugang in den Garten und zur Terrasse, sowie Vorratsraum unter der Garage. Der Garten ist liebevoll grün angelegt und idyllisch eingefriedet. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Auf dem Grundstück befindet sich neben der Terrasse ein eingebauter Pool der Badespaß für die ganze Familie garantiert. Finden Sie Ihr neues zu Hause 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 zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Weitere Einzelheiten, mehr Bilder sowie Grundrisse erhalten Sie auf Anfrage. Melden Sie sich gern!



Objektnummer: 24423030 - 12351 Berlin

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- gepflegt angelegte Anwohnerstraße
- U-Bahn und Schulen im Wohnumfeld
- massiver Garage am Haus
- offener Wohn- / Essbereich mit Kamin
- Gäste-WC
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- grün angelegter Garten
- offenes Treppenhaus
- Terrasse mit eingebautem Pool
- Badezimmer mit Badewanne im Obergeschoss
- Rollos an den Fenstern
- Hobby- und Wohnwirtschaftlich nutzbares Untergeschoss
- Markise über der Terrasse

Objektnummer: 24423030 - 12351 Berlin

## Alles zum Standort

**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 Sukundarstufe I, 1 Oberstufenzentrum und 1 Gymnasium.



Objektnummer: 24423030 - 12351 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 150.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24423030 - 12351 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278 Berlin – Neukölln  
E-Mail: [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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