

Berlin – Buckow

# Licht und Raum: Die ideale 3-Zimmer-Wohnung mit einladendem Balkon

????????? ??????????: 24423036



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

???? ??????: 347.000 EUR • ??????????: ca. 89,17 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 24423036 - 12349 Berlin – Buckow

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24423036 - 12349 Berlin – Buckow

?? ??? ??????

???????? ??????????	24423036	????? ???????	347.000 EUR
????????????	ca. 89,17 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ???	2		
????????			
????????	1	????? ??????????????	2014
????? ?????????????	1958	????????	???????
		????????????	
		???????	???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24423036 - 12349 Berlin – Buckow

?????????????? ????????????

???????????	?????? ??????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	???????	157.00 kWh/m²a
??????????????	01.05.2029	??????????????	
??????????????????		???????????	
?????? ???		???????????	E
????? ????????????	?????	???????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1958
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????: 24423036 - 12349 Berlin – Buckow

?? ????????



???????? ??????????: 24423036 - 12349 Berlin – Buckow

?? ?????????



???????? ??: 24423036 - 12349 Berlin – Buckow

?? ????????



???????? ?????: 24423036 - 12349 Berlin – Buckow

?? ????????





???????? ?????: 24423036 - 12349 Berlin – Buckow

?? ????????



???????? ??: 24423036 - 12349 Berlin – Buckow

?? ????????

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Tempelhof

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????: 24423036 - 12349 Berlin – Buckow

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24423036 - 12349 Berlin – Buckow

??? ?????? ???????????

Ihr neues Zuhause heißt Sie in dieser sehr gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1958 willkommen. Dieses optimal aufgeteilte Raumwunder erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 89,17 m<sup>2</sup> und verfügt über drei ähnlich geschnittene Zimmer. Die Eigentumswohnung wurde 2014 umfassend modernisiert, sodass sich der zukünftige Bewohner auf eine moderne Ausstattung mit zeitgemäßem Komfort freuen kann. Die Raumaufteilung ist praktisch gestaltet: Vom großzügigen Flur mit modernen Deckenspots gelangt man in alle Räume. Die Wohnung umfasst zwei gemütliche Schlafzimmer, die beide mit hochwertigem Parkettboden ausgelegt sind. Der zentrale Wohnbereich ist ebenfalls mit Parkett ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine stilvolle Wohnatmosphäre. Von dort aus haben Sie Zugang zum Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Zeit an der frischen Luft zu verbringen und den Ausblick zu genießen. Ein Highlight der Wohnung ist das Tageslichtbad, das mit modernen Elementen versehen ist. Die geschmackvolle Einbauküche, die ebenfalls 2014 zum Bestandteil der Modernisierung gehörte, ist funktional und ansprechend ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Die Elektrik und die Leitungen der Wohnung wurden im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen ebenfalls zeitgemäß erneuert und versprechen ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort. Ein zusätzliches Plus der Wohnung ist die geräumige Abstellkammer, welche weiteren wertvollen Stauraum bietet. Hier finden Sie ausreichend Platz, um all jene Dinge unterzubringen, die nicht im Wohnbereich aufbewahrt werden müssen. Der ebenfalls vorhandene Kellerverschlag bietet ergänzende Lagermöglichkeiten. Die gute Infrastruktur und die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten machen diese Wohnung zusätzlich attraktiv. Und der zur Nutzung bereitgestehende Stellplatz rundet dieses Komplettpaket wunderbar ab. Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um den Charme und die Funktionalität dieser bezaubernden Wohnung selbst erleben

???????? ??????????: 24423036 - 12349 Berlin – Buckow

????????????????? ??? ??????????

Tageslichtbad  
Deckenspots im Bad und Flur  
Balkon  
Parkettboden  
Einbauküche  
Kellerverschlag  
Stellplatz steht zur Verfügung

???????? ?????: 24423036 - 12349 Berlin – Buckow

??? ??? ??? ???????????

Buckow wird durch die Gropiusstadt in zwei Teile geteilt. Ländliche Idylle herrscht um den alten Dorfkern mit erhaltener Dorfkirche und die Buckower Feldmark, wo an der Grenze zu Brandenburg noch ein paar Grundstücke landwirtschaftlich genutzt werden. Der Britzer Garten befindet sich unweit entfernt und ist ein Landschaftspark, der am 8. Juli 1989 eröffnet wurde. Er stellt eine Erweiterung und Modernisierung der früheren BUGA-Fläche von 1985 dar, um der Bevölkerung im Süden West-Berlins einen neuen Naherholungsort zu bieten. Die bestehenden Anlagen und Flächen entstammen den Nachnutzungsvorhaben der BUGA, so wurden beispielsweise Ausstellungshallen im Umfeld zu Sporthallen. Freibad Mariendorf in Tempelhof - Das Ankogelbad Das Freibad Mariendorf im Berliner Bezirk Tempelhof -Schöneberg ist besonders bei den Bewohnern der Ortsteile Lichtenrade, Marienfelde, Mariendorf-Süd sowie Buckow und Lankwitz als Naherholungsziel sehr beliebt. Aber auch aus anderen Stadtteilen kommen die Berliner in die Badeanstalt im Ankogelweg, um zu baden oder einfach nur einen schönen Tag in der Sonne zu verbringen. Das Bad gilt als sehr familienfreundlich. Auch Kinder haben hier außerhalb des Wassers viele Beschäftigungsmöglichkeiten. In den letzten Jahren wurde in Buckow viel gebaut. So entstanden in den 1990er Jahren die Siedlung Spruch und das "Töpchiner Dreieck", beide im westlichen Buckow 1 gelegen. Die Siedlung Spruch mit ihren Stadtvillen wurde mit dem Architekturpreis ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kleingartenanlagen, Einfamilienhäuser und ältere Siedlungen aus den 1930er bis 1950er Jahren, wie die "Neue Scholle", die "Neue Heimstatt" und die Siedlung am Schlierbacher Weg. Das "Töpchiner Dreieck" zwischen Töpchiner und Drusenheimer Weg ist eine Reihen- und Doppelhaus-Siedlung. Die Hans-Martin-Helbich-Siedlung aus den 1970er Jahren liegt ebenfalls in Buckow 1, zwischen Alt-Buckow und Gerlinger Straße. Hier gibt es Wiesen und Felder, einen eigenen Rodelberg und ein kleines Einkaufszentrum.

???????? ??????????: 24423036 - 12349 Berlin – Buckow

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24423036 - 12349 Berlin – Buckow

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278 ????????? - Neukölln  
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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