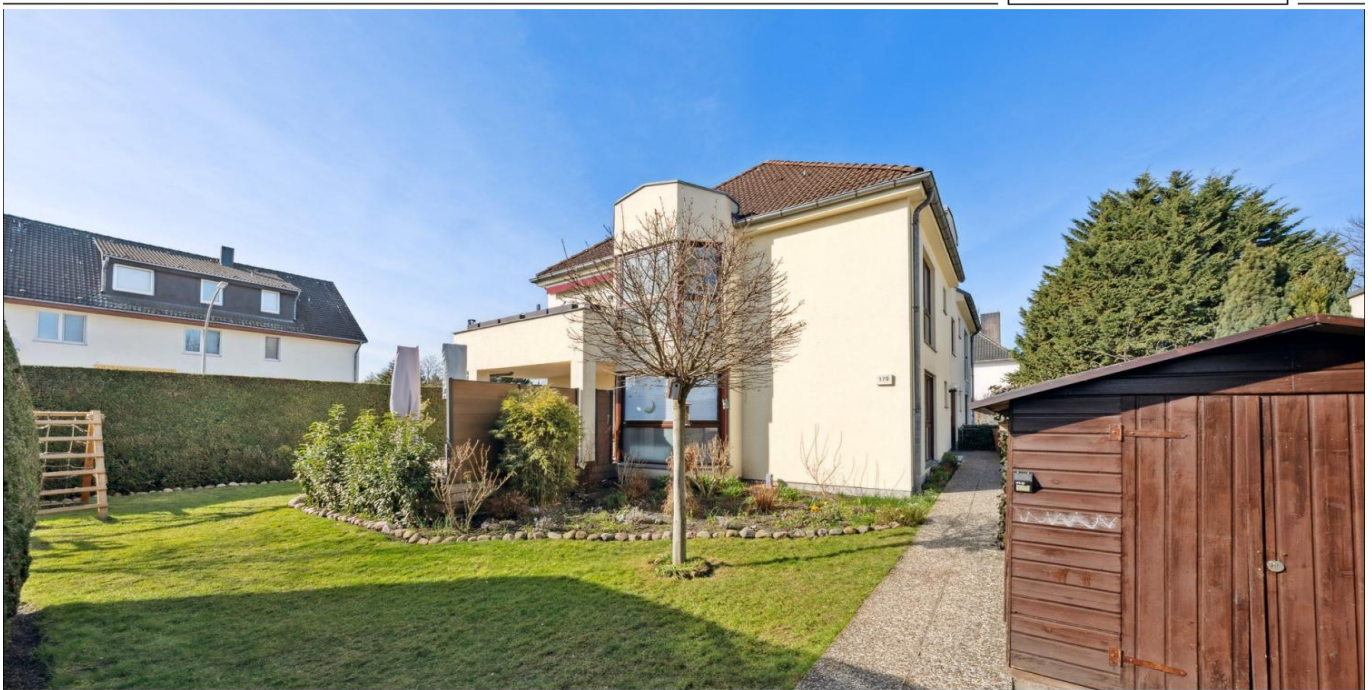


Berlin – Buckow

Geräumige Maisonette-Wohnung in gepflegter Wohnanlage – Mit Balkon, Gartennutzung und Stellplatz

???????? ??????????: 25423005



www.von-poll.com

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 93,83 m² • ??????: 4

???????? ??????????: 25423005 - 12359 Berlin – Buckow

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

???????? ??????????: 25423005 - 12359 Berlin – Buckow

?? ??? ??????

???????? ??????????	25423005	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 93,83 m ²	????????????	?????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	2		
????? ?????????????	1992	????? ?????????????	2025
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????? ????????????	???????
		????????	?????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 25423005 - 12359 Berlin – Buckow

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	165.80 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	13.02.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ???????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1994

???????? ?????: 25423005 - 12359 Berlin – Buckow

?? ????????



???????? ??????????: 25423005 - 12359 Berlin – Buckow

?? ?????????



???????? ?????: 25423005 - 12359 Berlin – Buckow

?? ????????



???????? ?????: 25423005 - 12359 Berlin – Buckow

?? ????????



???????? ?????: 25423005 - 12359 Berlin – Buckow

?? ????????



???????? ?????: 25423005 - 12359 Berlin – Buckow

?? ????????



???????? ?????: 25423005 - 12359 Berlin – Buckow

?? ????????

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:

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

???????? ?????: 25423005 - 12359 Berlin – Buckow

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

Entdecken Sie diese charmante und gepflegte Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 94 m², die sich in einer ansprechenden Wohnanlage mit nur vier Wohneinheiten gegenüber dem beliebten Blumenviertel befindet. Erbaut im Jahr 1992, wurde sie kontinuierlich modernisiert und entspricht dem zeitgemäßen Standard eines modernen Zuhauses. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt vier gut geschnittene Räume. Im unteren Geschoss erwarten Sie eine einladende Küche, ein helles Wohnzimmer, ein modernisiertes Bad sowie zwei gemütliche Schlafzimmer. Das Obergeschoss beherbergt ein geräumiges Zimmer, das optional geteilt werden kann, ein Duschbad sowie eine praktische Abstellkammer. Der geräumige Wohnbereich ist mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, welches ein warmes und einladendes Wohnambiente schafft. Die moderne, zeitlose Einbauküche ist mit Geräten von Siemens ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich genutzter Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet, und ein Wasch-/Trockenraum. Ein eigener Stellplatz und ein separater Fahrradschuppen runden das Angebot ab. Das Grundstück der Wohnanlage ist gärtnerisch sehr gepflegt und steht teilweise zur Nutzung zur Verfügung. Ein Kinderspielplatz auf dem Gelände bietet eine ideale Möglichkeit für Familien, ihre Kinder in einer sicheren Umgebung spielen zu lassen. Die kontinuierliche Instandhaltung der Immobilie zeigt sich in den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen. Um die zukünftige Nachhaltigkeit zu sichern, ist für 2025 die Umstellung auf Fernwärme beschlossen, was die Energieeffizienz weiter verbessern wird. Diese gepflegte und modernisierte Maisonette-Wohnung ist eine hervorragende Gelegenheit für Familien oder Paare, die eine zentral gelegene und gut durchdachte Immobilie suchen. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in Kombination mit den anstehenden Projekten garantieren ein angenehmes Wohnen in dieser attraktiven Wohnung. Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial dieser Wohnung zu entdecken!

???????? ??????????: 25423005 - 12359 Berlin – Buckow

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

WEG mit 4 Wohneinheiten, Wohnung Nr. 4 mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück
225,93/ 880.

SANIERUNGSMASSNAHMEN:

2025 beschlossen - Fernwärme

2024

- Balkonsanierung inkl. Klickfliesen und Erneuerung der Abflüsse
- Flachdachsanieung
- Holzfenster Anstrich

2020

- Bad unten
- Plissees
- Korkboden in den Kinderzimmern
- Parkett im Schlafzimmer
- Austausch Heizungsventile (Whg. + Haus)

2019 - elektrische Markise Balkon

2018 - Dachfenster mit elektrischen Rollläden

2015 - Einbauküche Nolte mit Siemens Elektrogeräten inkl. Bodenfliesen

2014 - Eichenparkett im Wohnbereich

AUSSTATTUNG:

- Pro Etage ist ein Wohnungseingang vorhanden
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum (gemeinschaftlich)
- Dachboden (gemeinschaftlich)
- Abstellkammer
- Ost-/Südbalkon
- vorderer Garten mit Kinderspielplatz zur Mitbenutzung (2 Parteien)
- 1 Stellplatz
- Fahrradschuppen

???????? ?????: 25423005 - 12359 Berlin – Buckow

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

Berlin-Buckow ist ein Stadtteil im Bezirk Neukölln, der im südlichen Teil von Berlin liegt. Die Geographie Buckows ist geprägt von einer Mischung aus urbanen und naturnahen Elementen, die den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort machen. Lage und Umgebung: Buckow grenzt im Norden an den Stadtteil Britz, im Westen an Rudow und im Osten an den Stadtteil Neukölln. Im Süden wird Buckow von der Stadtgrenze zu Brandenburg begrenzt. Die Nähe zu den umliegenden Stadtteilen und die gute Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz machen Buckow zu einem gut erreichbaren Standort. Naturräume: Ein markantes Merkmal von Buckow ist die Nähe zu verschiedenen Grünflächen und Gewässern. Der Buckower Graben, ein kleiner Wasserlauf, durchzieht den Stadtteil und trägt zur naturnahen Atmosphäre bei. Zudem gibt es mehrere Parks und Grünanlagen, wie den Buckower Park, der den Bewohnern Erholungsmöglichkeiten im Freien bietet. Diese Grünflächen sind ideal für Spaziergänge, Sportaktivitäten und Familienausflüge. Bebauung: Die Bebauung in Buckow ist überwiegend von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt. Es gibt auch einige Neubauprojekte, die modernen Wohnraum schaffen. Die Straßen sind oft von Bäumen gesäumt, was zur angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Einkaufsmöglichkeiten: Buckow bietet eine Auswahl an Supermärkten, darunter bekannte Ketten wie EDEKA, REWE und Lidl. Diese Märkte decken den täglichen Bedarf an Lebensmitteln und Haushaltswaren ab. Neben den großen Supermärkten finden sich auch kleinere Fachgeschäfte, wie Bäckereien, Metzgereien und Obst- und Gemüseläden, die frische Produkte und regionale Spezialitäten anbieten. In der näheren Umgebung von Buckow gibt es mehrere Einkaufszentren, die eine größere Auswahl an Geschäften bieten. Dazu gehören Modegeschäfte, Elektronikläden und Drogerien. Verkehrsanbindung: Buckow ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahn-Station „Buckow“ der U-Bahn-Linie U7 sowie mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Berliner Zentrum und die umliegenden Stadtteile. Unmittelbar vor der Tür befindet sich eine Haltestelle der Buslinie X11 Richtung U-Bahnhof Krumme Lanke. Die Nähe zur Autobahn A113 erleichtert zudem die Anreise mit dem Auto.

???????? ??????????: 25423005 - 12359 Berlin – Buckow

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 165.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 25423005 - 12359 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