

Berlin

# Sonnenverwöhnte Aussichten in grün angelegtem Wohnumfeld im gefragten Berlin-Buckow

Número de propiedad: 24423010



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

PRECIO DE COMPRA: 239.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 66,19 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 24423010 - 12349 Berlin

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24423010 - 12349 Berlin

## De un vistazo

Número de propiedad	24423010
Superficie habitable	ca. 66,19 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	2
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1966

Precio de compra	239.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1996
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24423010 - 12349 Berlin

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	OEL	Consumo de energía final	151.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.11.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24423010 - 12349 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 24423010 - 12349 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 24423010 - 12349 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 24423010 - 12349 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 24423010 - 12349 Berlin

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Número de propiedad: 24423010 - 12349 Berlin

## Una primera impresión

Sonnenverwöhnte Aussichten in grün angelegtem Wohnumfeld im gefragten Berlin-Buckow - gutgeschnittene zweieinhalb-Zimmer Eigentumswohnung mit nach Westen ausgerichteter Loggia - Zum Verkauf steht eine ca. 66,19 m<sup>2</sup> große zweieinhalb-Zimmer-Eigentumswohnung im zweiten Obergeschoss in sehr gefragter und zentraler Lage von Berlin-Neukölln. Zur Wohnung gehört außerdem eine Einbauküche, sowie ein Abstellraum im Kellergeschoss. Das Mehrfamilienhaus wurde 1966 in massiver Bauweise errichtet. Der Zustand der gesamten Wohnanlage ist sehr gepflegt. Im Jahr 2021 und 2022 wurde eine umfangreiche Strangsanierung und eine Dachsanierung vorgenommen. Die Wohnfläche von ca. 66,19 m<sup>2</sup> verteilt sich auf den Eingangsbereich beziehungsweise Flur mit Einbauschränken, Essbereich mit Zugang zur Loggia, Küche, Zimmer eins (Wohnzimmer), Zimmer zwei (Schlafzimmer) und Badezimmer mit Badewanne. Alle Zimmer sind direkt mit dem Flur beziehungsweise Essbereich verbunden. Die Böden sind mit Parkett, Vinyl und im Badezimmer mit Fliesen belegt. Der Balkon bietet genug Platz um an warmen Tagen das naturverbundene Berliner Wohnumfeld zu genießen. Im Kellergeschoss befindet sich ein großzügiger Abstellraum sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum. 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 eine hervorragende Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel mit direkter Verbindung zum Flughafen. Ein großes Highlight in der unmittelbaren Umgebung ist der bekannte Britzer Garten. 90 Hektar umfasst das Gelände mitten in der Großstadt Berlins. Eine großartige Möglichkeit für ausgedehnte Spaziergänge und zahlreiche sportliche Aktivitäten. Weitere Einzelheiten, mehr Bilder, Grundrisse sowie die genaue Adresse des Objekts erhalten Sie auf Anfrage. Die Immobilie steht ab dem 01.07.2024 für den neuen Eigentümer bereit.

Número de propiedad: 24423010 - 12349 Berlin

## Detalles de los servicios

### AUSSTATTUNG:

- Gepflegte Wohnanlage
- gepflasterte Zuwege
- Loggia mit West-Ausrichtung und tollem Ausblick
- zahlreiche Parkplätze an der Wohnanlage
- Sandkastenplatz innerhalb der Wohnanlage
- Badezimmer mit Badewanne
- Einbauküche vorhanden
- hohe Instandhaltungsrücklage

Número de propiedad: 24423010 - 12349 Berlin

## Todo sobre la ubicación

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 Stadtautobahn A113 Johannisthaler Chaussee ist ca. 2 km entfernt damit in ca. 5 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 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: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten, Restaurants, Ärztehäuser und Anbindung an die öffentliche Verkehrsmittel. Genießen Sie die Ruhe in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Mehrfamilienhäusern. 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.

Número de propiedad: 24423010 - 12349 Berlin

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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. abweichen können. 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.

Número de propiedad: 24423010 - 12349 Berlin

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278 Berlín - 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)