

Berlin / Buckow

## Charmantes Zweifamilienhaus mit viel Potential in ruhiger familienfreundlicher Lage von Buckow

????????? ??????????: 25423020



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

???? ??????: 689.000 EUR • ??????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 650 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

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

???????? ?????????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

?? ??? ??????

|                     |                      |                      |                       |
|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25423020             | ????? ??????         | 689.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 250 m²           | ???????????          | Käuferprovision       |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????           | 7                    |                      | MwSt.) des            |
| ?????????           | 2                    |                      | beurkundeten          |
| ????? ????????????? | 1932                 | ?????????            | Kaufpreises           |
| ????? ????????????? | 2 x ??????           | ?????????            | ???????               |
|                     |                      | ?????????????        |                       |
|                     |                      | ???????????????????? | ca. 100 m²            |
|                     |                      | ??????               |                       |
|                     |                      | ???????              | ?????????????????     |
|                     |                      |                      | ?????????, ?????????? |

??????? ???????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

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

|                                                   |            |                                                                          |                |
|---------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????  | ?????????????????<br>??????????                                          | BEDARF         |
| ????? ???????????                                 | ?????      | ??????? ???????<br>??????????                                            | 206.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>????????????????<br>???????? ??? | 14.07.2035 | ??????????<br>??????????????<br>??????????                               | G              |
| ????? ???????????                                 | ?????      | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1995           |

??????? ???????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

?? ????????



??????? ???????? : 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

?? ????????



??????? ???????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

?? ????????



??????? ???????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

?? ????????



??????? ???????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

?? ????????



??????? ???????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

?? ????????



??????? ???????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

?? ????????



??????? ?????????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

?? ?????????



??????? ???????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

?? ????????



??????? ???????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

## ??? ?????? ?????????

Großzügiges Mehrgenerationenhaus in schöner Lage

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 650 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1932 erbaute und vollständig fertiggestellte Haus bietet insgesamt 7 Zimmer, die sich optimal auf die Bedürfnisse großer Familien oder zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus eignen. Es verfügt über zwei Badezimmer und ein Gäste WC, die den Wohnkomfort zusätzlich steigern.

Die Immobilie liegt in einer guten und ruhigen Wohnlage, die sowohl Privatsphäre als auch eine hervorragende Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur ermöglicht. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die ausgeklügelte Raumaufteilung, die eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten ermöglicht. Der Dielenboden im Erdgeschoss verleiht den Räumen nicht nur eine ansprechende Optik, sondern auch einen besonderen Charme. Darüber hinaus wurde zeitgemäße Technik integriert, so sind beispielsweise sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss moderne Kaminöfen verbaut worden, die für Gemütlichkeit und angenehme Wärme sorgen.

Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung für Öl sowie einer Ofenheizung ausgestattet. Zudem wurden elektrische Rollläden installiert, die nicht nur zum Komfort, sondern auch zur Sicherheit des Hauses beitragen. Zusätzlich verfügt das Objekt über eine Alarmanlage und eine Gegensprechanlage mit Kamera, die ein hohes Maß an Sicherheit bieten.

Der Außenbereich der Immobilie umfasst einen sightgeschützten Garten mit einem Teich, der Raum für Erholung bietet. Eine Bewässerungsanlage sorgt für eine einfache Pflege der Gartenflächen. Zwei Garagen und weitere PKW-Stellplätze sind ebenfalls vorhanden und bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge.

Besonders hervorzuheben ist die moderne Einbauküche im Erdgeschoss, die funktional und stilvoll gestaltet ist. Eine Entkalkungsanlage im Haus rundet das Angebot ab und sorgt für eine weiche Wasserqualität, die den Haushaltsgeräten zugutekommt.

Diese Immobilie bietet zahlreiche Ausstattungsmerkmale und Gestaltungsmöglichkeiten, die das Wohnen sehr komfortabel gestalten. Potenzielle Käufer haben die Möglichkeit, die Vorzüge dieser Immobilie selbst zu erleben und sich bei einer Besichtigung persönlich von den zahlreichen Annehmlichkeiten zu überzeugen. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

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

Bewässerungsanlage (Brunnen im Garten)

Wasserenthärtungsanlage

Alarmanlage

Keller

Garagen

Stellplatz

Toreinfahrt elektrisch (2017)

Wohnung Erdgeschoss

-Eingangsbereich/ Flur mit Fliesen, Gegensprechanlage und Alarmanlage

-moderne Einbauküche, Fliesen (2015)

-Badezimmer mit Wannenbad

-große Abstellkammer mit Dielenboden

-Wohn/Esszimmer Dielenboden und Kaminofen

-Schlafzimmer mit Dielenboden

- Kunststofffenster (Doppelverglasung) mit elektrischen Rollläden

-Balkon

Wohnung Obergeschoss

-Eingangsbereich/Flur mit Fliesen ,Gegensprechanlage und Alarmanlage

-Badezimmer mit Dusche

-Einbauküche,Fliesen

-Abstellkammer,Teppich

-Wohn/Esszimmer, Laminat und Kaminofen

- Kunststofffenster (Doppelverglasung) mit elektrischen Rollläden

-Schlafzimmer mit Teppich

Dachgeschoss

-Gäste WC

-Zimmer 1 mit Teppich

-Zimmer 2 mit Teppich

-Zimmer 3 mit Teppich

-Dachflächenfenster mit elektr. Rollläden 2022 eingebaut

??????? ???????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

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

Buckow ist ein reines Wohnviertel mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern und besticht einerseits mit dem typischen großstädtischen Trubel und andererseits mit dem Erhalt des dörflichen Charakters.

In unmittelbarer Umgebung liegen weitläufige Grünanlagen, ideal für Spaziergänge. Das benachbarte Hobrechtswaldgelände ist beliebtes Naherholungsgebiet und über den Radfernweg Berlin-Usedom hervorragend angebunden.

Den Bus der Linien 171,172, 373 und X11 erreichen Sie in 166m Fußweg in 4 Minuten, die Sie direkt zur U-Bahn Linie U7 führen. Mit dem PKW haben Sie die Anbindung zur Stadtautobahn in ein paar Autominuten.

Fußläufig sind Restaurants und Lebensmittelmärkte ohne Weiteres zu erreichen. Großzügige Einkaufsmöglichkeiten bieten die Gropius-Passagen, eines der größten Einkaufszentren Berlins mit mehr als 180 Geschäften auf etwa 85.000 Quadratmetern Verkaufsfläche, welche ebenfalls mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zügig zu erreichen sind.

??????? ?????????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 206.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25423020 - 12351 Berlin / Buckow

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

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

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin  
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00  
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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