



12353 Berlin-Buckow

KAUFOBJEKT

GEMÜTLICHES EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

OBJEKTDETAILS

Freistehendes Einfamilienhaus	Mit Einliegerwohnung !
Baujahr	1980
Wohnfläche Hauptwohnung	Ca. 110 m ² im EG
Wohnfläche Einliegerwohnung	Ca. 34 m ² im OG
Dachterrasse	Ca. 63 m ² im OG
Nutzfläche	Ca. 86 m ² im KG
Grundstücksgröße	585 m ²
Lage	Sehr ruhig in einer Sackgasse
Grundsteuer	607,00 € p.a.
Bezugsfrei	Nach Absprache
Vermietet	Nein
Stellplatz / Garage	1 Garage, mind. 1 Stellplatz
Heizung	Ölheizung
Energieausweis	In Arbeit

KAUFPREIS 489.000,- €

Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt. Sie wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

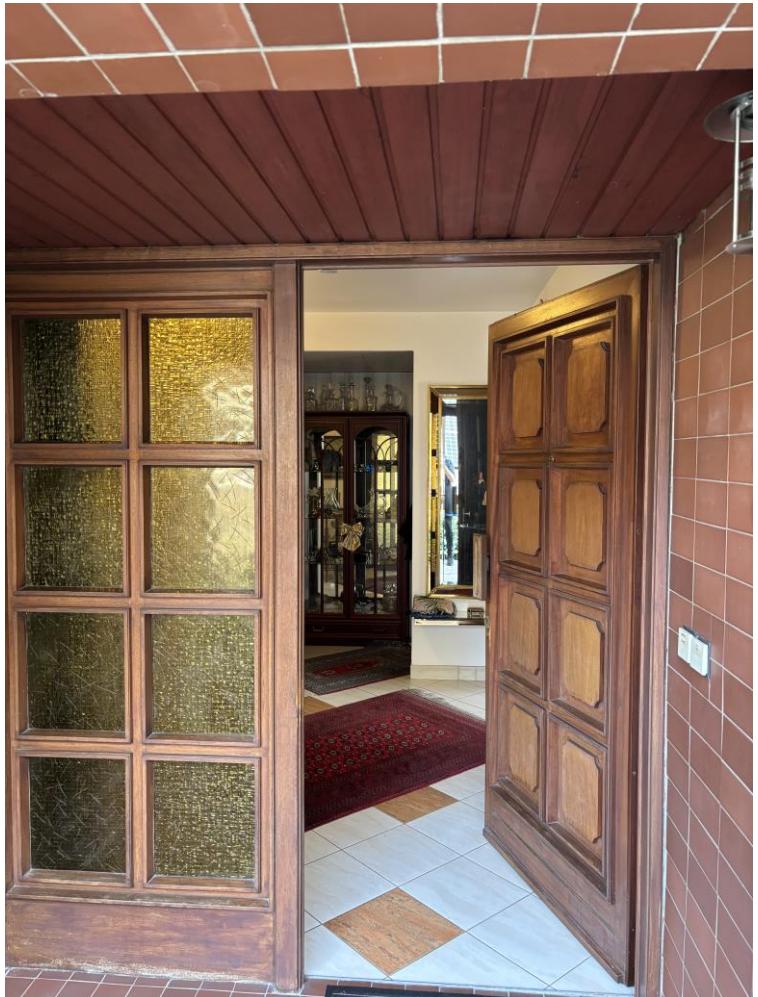
KONTAKT

IHRE
PERSÖNLICHE
ANSPRECHPARTNERIN



Beate Hesse
Mobil: 0176-151515 31
E-Mail: b.hesse@fuchs-partner.de

OBJEKTBESCHREIBUNG



Wir bieten Ihnen hier eine individuelle, unterkellerte Immobilie zum Kauf an. Das Besondere daran ist, dass es neben der Hauptwohnung, die Platz für eine kleine Familie bietet, noch eine Einliegerwohnung gibt. Dieses Einzimmerapartment mit kleiner Küche und Duschbad ist über einen separaten Hauszugang erreichbar. Daraus ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zum Beispiel für die heranwachsenden Kinder, die Eltern, das Au-Pair-Mädchen oder aber als möbliertes Studentenapartment, durch dessen Vermietung entsprechende Einnahmen erzielbar sind.

Über den einladenden Hauszugang erreicht man eine großzügige, geflieste Diele mit Garderobe und Gäste-WC sowie das nach Westen ausgerichtete Wohnzimmer mit Kamin und Ausgang auf einen kleinen Süd-Westbalkon. Vom Wohnzimmer aus kann man in das etwas tiefer gelegene Esszimmer und die Küche schauen. Auf dieser Ebene befinden sich auch das Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Abstellraum an der Küche, die einen Ausgang auf die hintere Terrasse und in den quasi nicht einsehbaren Garten ermöglicht.

Über ein separates Treppenhaus gelangt man in die Einliegerwohnung sowie auf die ca. 63 qm große, herrliche Dachterrasse, die über einen von der Einliegerwohnung unabhängigen Zugang verfügt.

OBJEKTBESCHREIBUNG

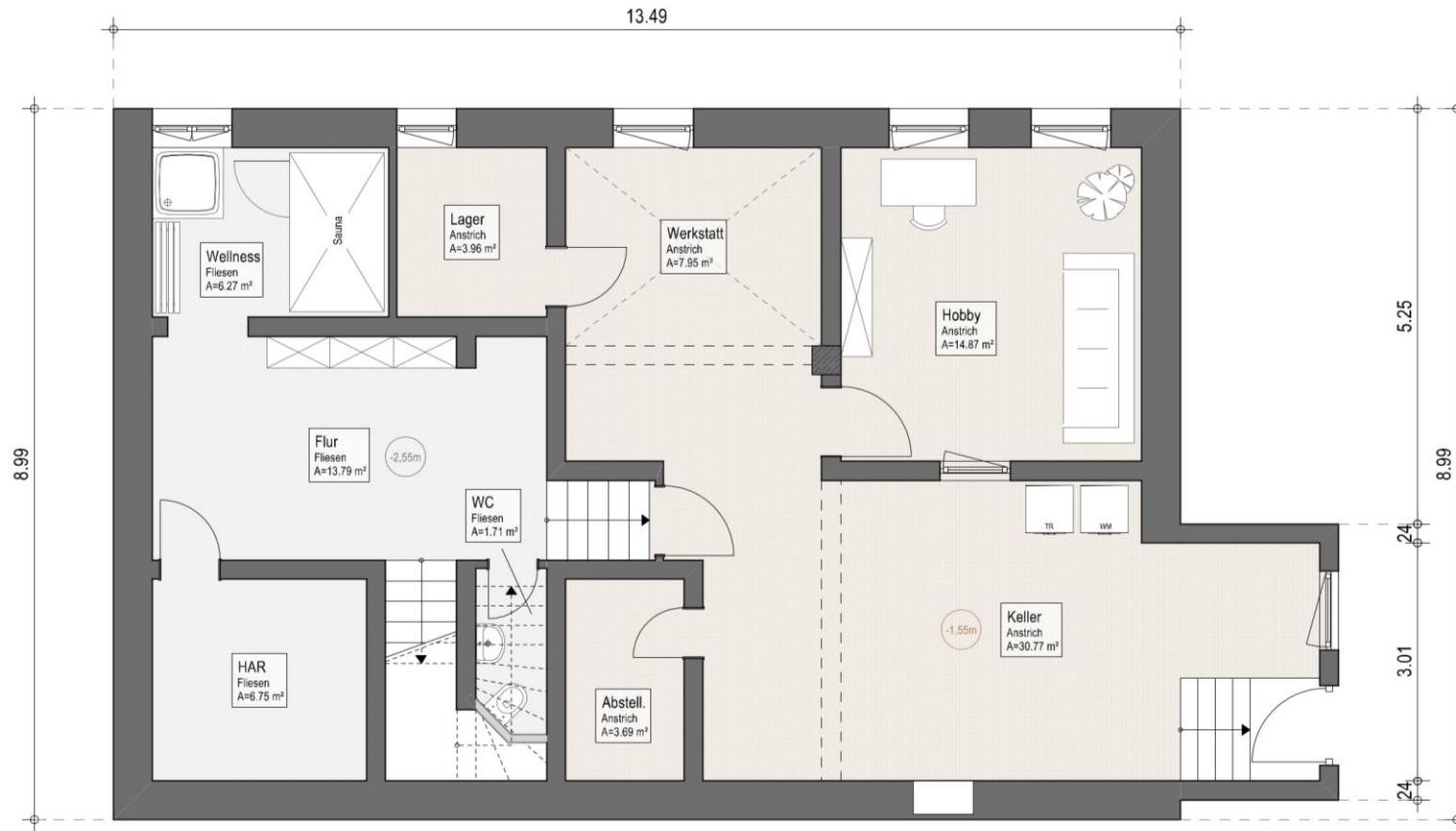


Das Gebäude ist voll unterkellert. Über eine schmale Treppe gelangt man in einen großen Flur von dem der HAR, ein Saunaraum mit Dusche und ein kleines WC abgehen. Ein paar Stufen höher gibt es eine Werkstatt, einen Lager-, einen Abstell- und einen Hobbyraum. Außerdem einen großen Kellerraum (ehemals Tiefgarage), durch den man über eine Tür in den Vorgarten gelangen kann. Auf der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine großzügige Garage an das Haus angebaut, durch die man ebenfalls in den hinteren angelegten Garten gelangt.

Die Beheizung des Hauses erfolgt überwiegend über eine Fußbodenheizung, die durch Öl betrieben wird. Das Gebäude wurde nachträglich auf der Vorder- und Rückseite voll verklinkert.

Das Haus ist gepflegt und fortwährend instand gehalten worden. Es wird derzeit noch von den Eigentümern selbst bewohnt und selbstverständlich bei Verkauf in geräumtem Zustand übergeben. Abgesehen von Renovierungsarbeiten wäre es nach Übergabe an die neuen Eigentümer sofort bezugsfähig. Der technische Zustand des Gebäudes entspricht allerdings nicht den heutigen Ansprüchen. Deshalb ist es ratsam, vor Neubezug einige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

GRUNDRISS



Die Zeichnungen sind anhand der ursprünglichen Planung erstellt worden. Abweichungen von der tatsächlichen Bauausführung sind möglich. Die genauen Maße sind im Objekt zu prüfen. Die resultierenden Flächenmaße sind daher nicht verbindlich.

Kellergeschoss
Nutzfläche ca. 86 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 259 m²

GRUNDRISS HAUPTWOHNUNG EG

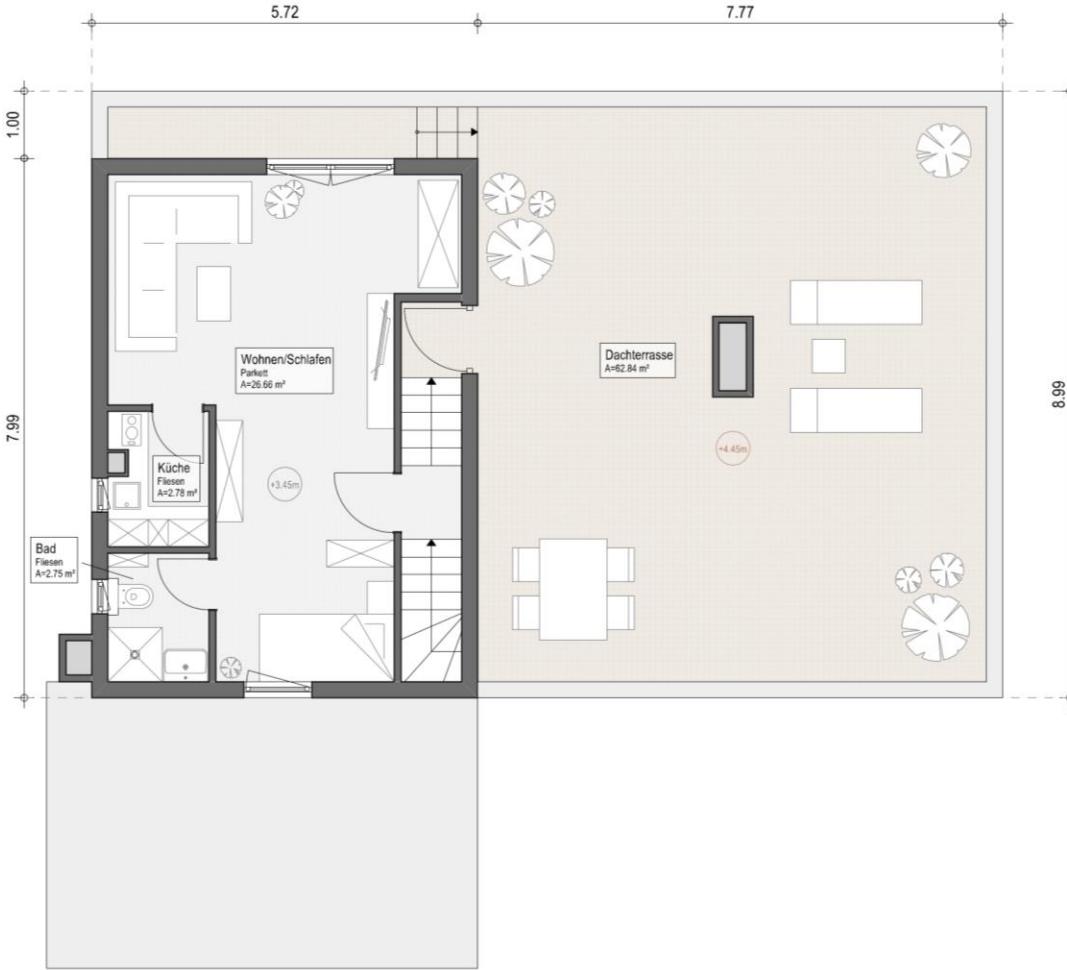


Die Zeichnungen sind anhand der ursprünglichen Planung erstellt worden. Abweichungen von der tatsächlichen Bauausführung sind möglich. Die genauen Maße sind im Objekt zu prüfen. Die resultierenden Flächenmaße sind daher nicht verbindlich.

Die Flächen der Terrassen und des Balkons wurden zur Hälfte in die Wohnfläche eingerechnet

Erdgeschoss
Wohnfläche ca. 110 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 259 m²

GRUNDRISS EINLIEGERWOHNUNG OG

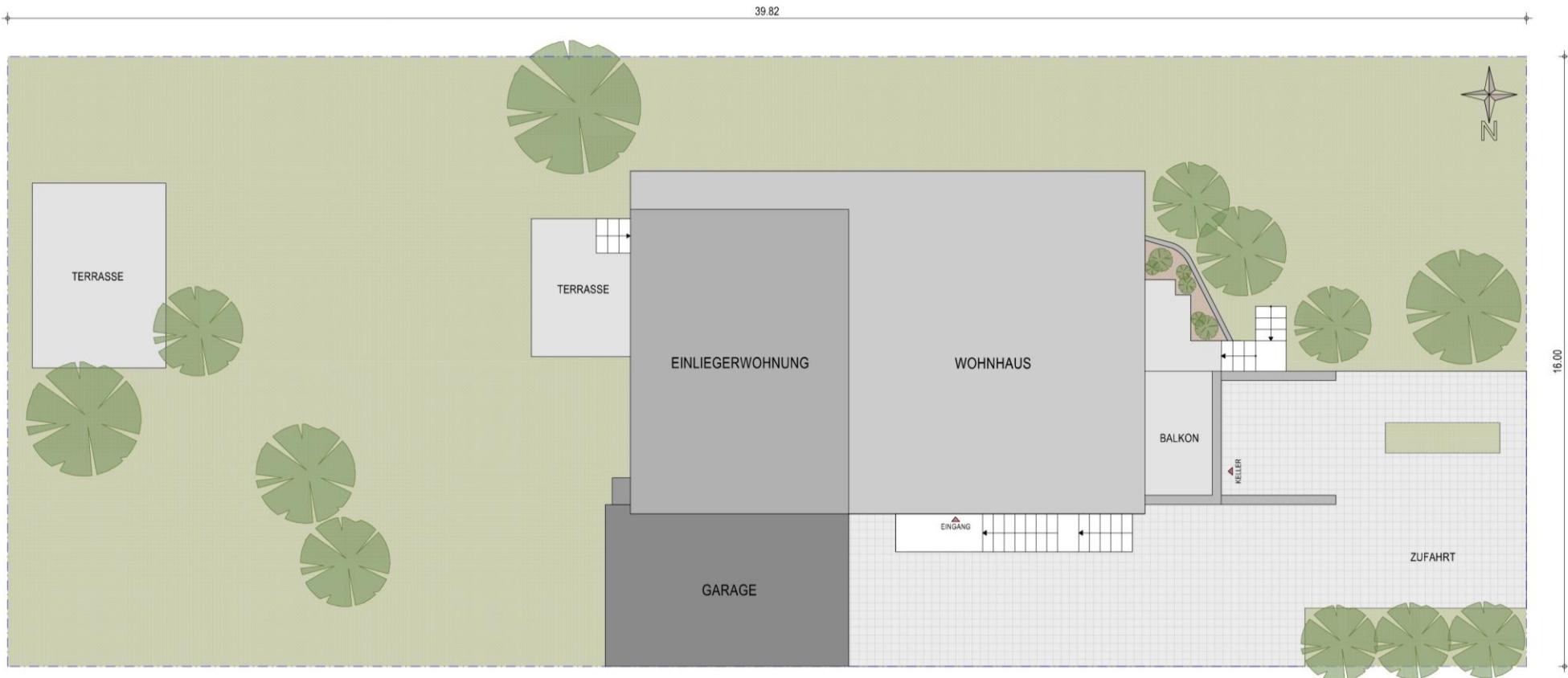


Die Zeichnungen sind anhand der ursprünglichen Planung erstellt worden. Abweichungen von der tatsächlichen Bauausführung sind möglich. Die genauen Maße sind im Objekt zu prüfen. Die resultierenden Flächenmaße sind daher nicht verbindlich.

Die Flächen der Terrassen und des Balkons wurden zur Hälfte in die Wohnfläche eingerechnet

Obergeschoss incl. Terrasse
Wohnfläche ca. 63 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 259 m²

ÜBERSICHTSPLAN



LAGEBESCHREIBUNG

Das Objekt liegt im Ortsteil Buckow am südlichen Stadtrand Berlins im Bezirk Neukölln. Buckow 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.

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur. Kita's und Grund- und Sekundarschule liegen nur wenige Meter entfernt. In einem Umkreis von knapp 2 Kilometern erreicht man bequem mit dem Fahrrad das Leonardo-Da-Vinci-Gymnasium oder die Gropius-Passagen mit einem großen Angebot an Geschäften incl. Kino. Die ärztliche Versorgung ist sehr gut. Das überregional bekannte Vivantes Klinikum Neukölln liegt nur etwas mehr als 3 km entfernt.

Buckow hat einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Im nahe gelegenen Britzer Garten mit all seinen Angeboten, beim Radeln auf dem Mauerradweg am südlichen Stadtrand zu Großziethen oder bei ausgedehnten Spaziergängen kann man die Seele baumeln lassen.

Mit der U-Bahn Linie 7 oder über den Autobahnanschluss Stubenrauchstraße erreicht man das quirlige Zentrum Berlins. Und wen es in die Ferne zieht: in nur 20 Autominuten erreicht man den Flughafen Berlin-Brandenburg.

ENTFERNUNGEN VOM OBJEKT



14 km bis zum Zentrum Berlins | [40 min mit dem Auto](#)



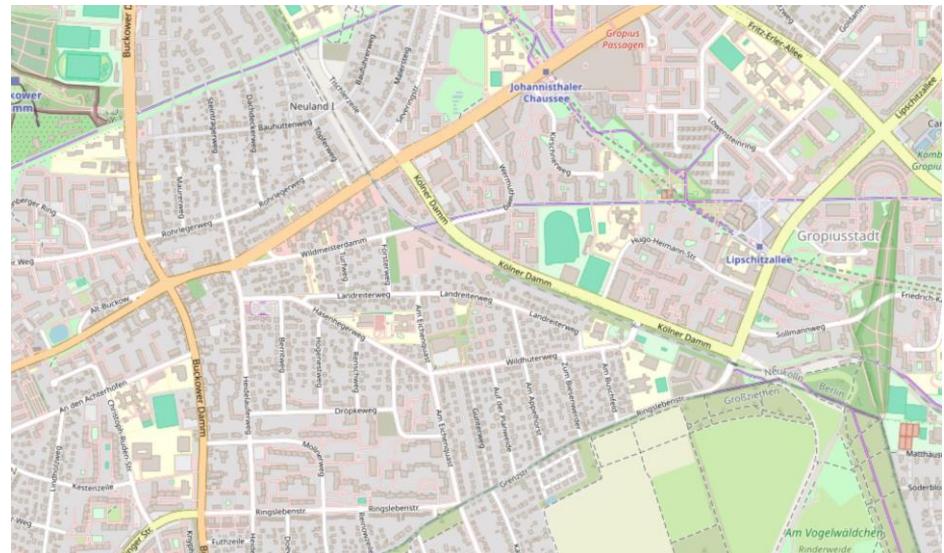
1,2 km bis zum U-Bahnhof U7 | [4 min mit dem Fahrrad](#)



900 m bis zur Bushaltestelle M44 | [7 min mit dem Fahrrad](#)



11 km bis zum Flughafen BER | [20 min mit dem Auto](#)



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer

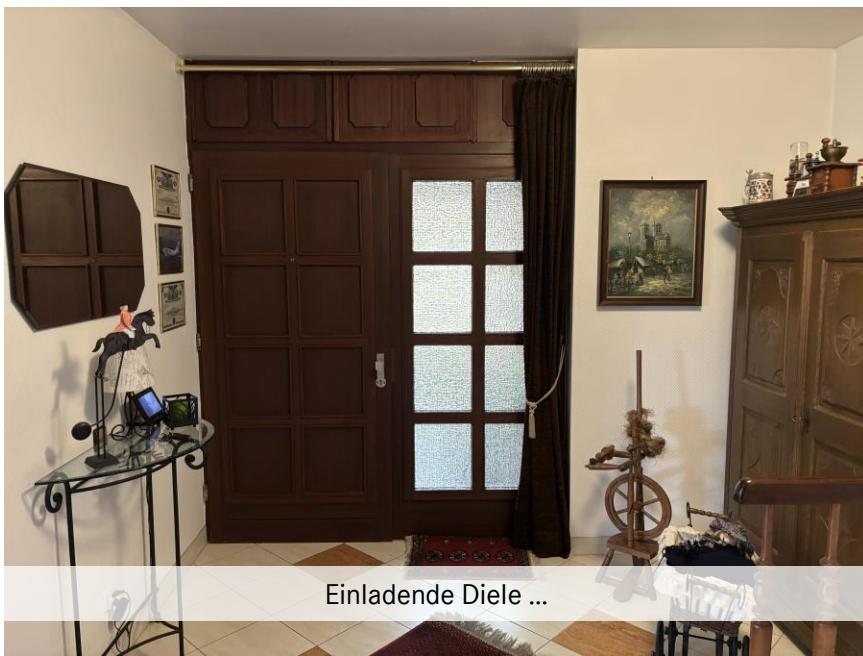




Wohnzimmer



Blick in den tiefergelegenen Essbereich mit anschließender Küche



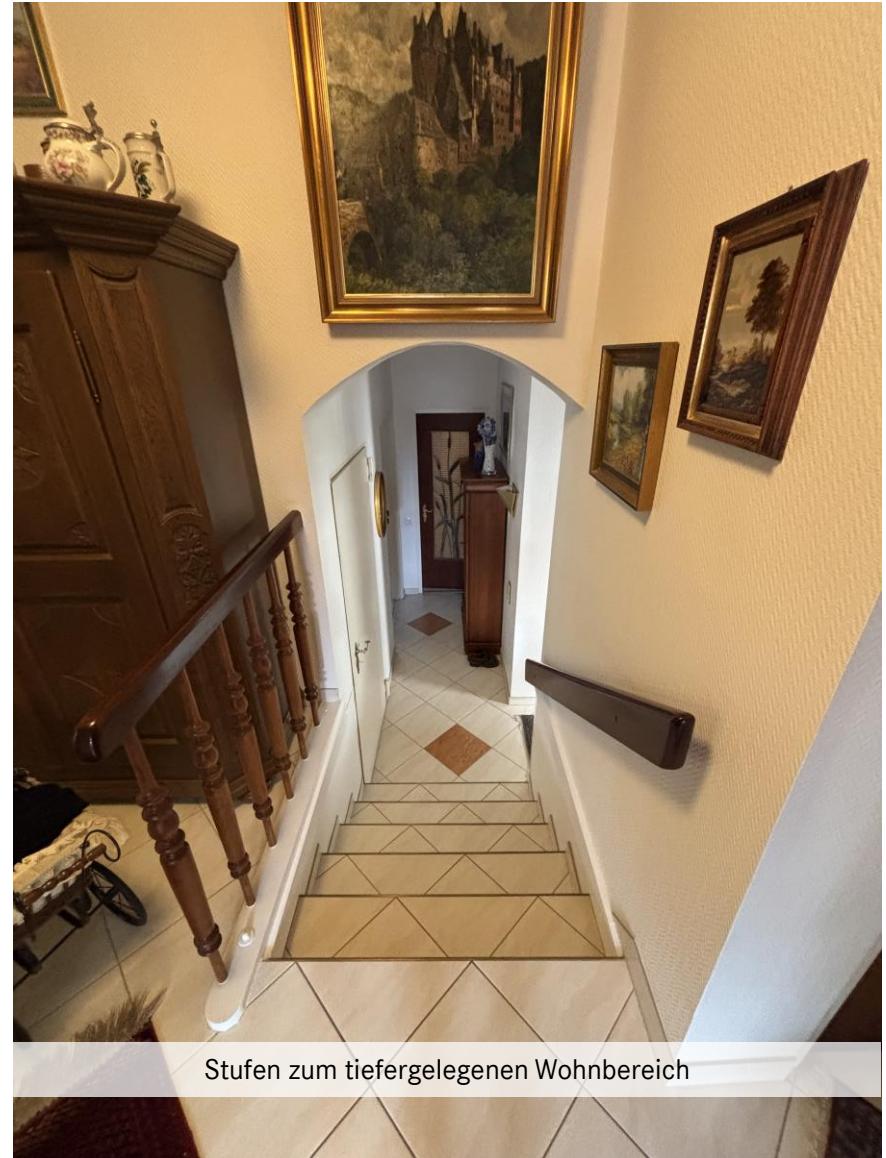
Einladende Diele ...



... mit Gäste-WC und kleiner Garderobennische



Gäste-WC



Stufen zum tiefergelegenen Wohnbereich



Essbereich mit Blick zum höher gelegenen Wohnzimmer



Küche mit Ausgang in den Garten



Funktionsfähige, voll ausgestattete Küche



Terrasse und Gartenblick



Schlafzimmer



Badezimmer



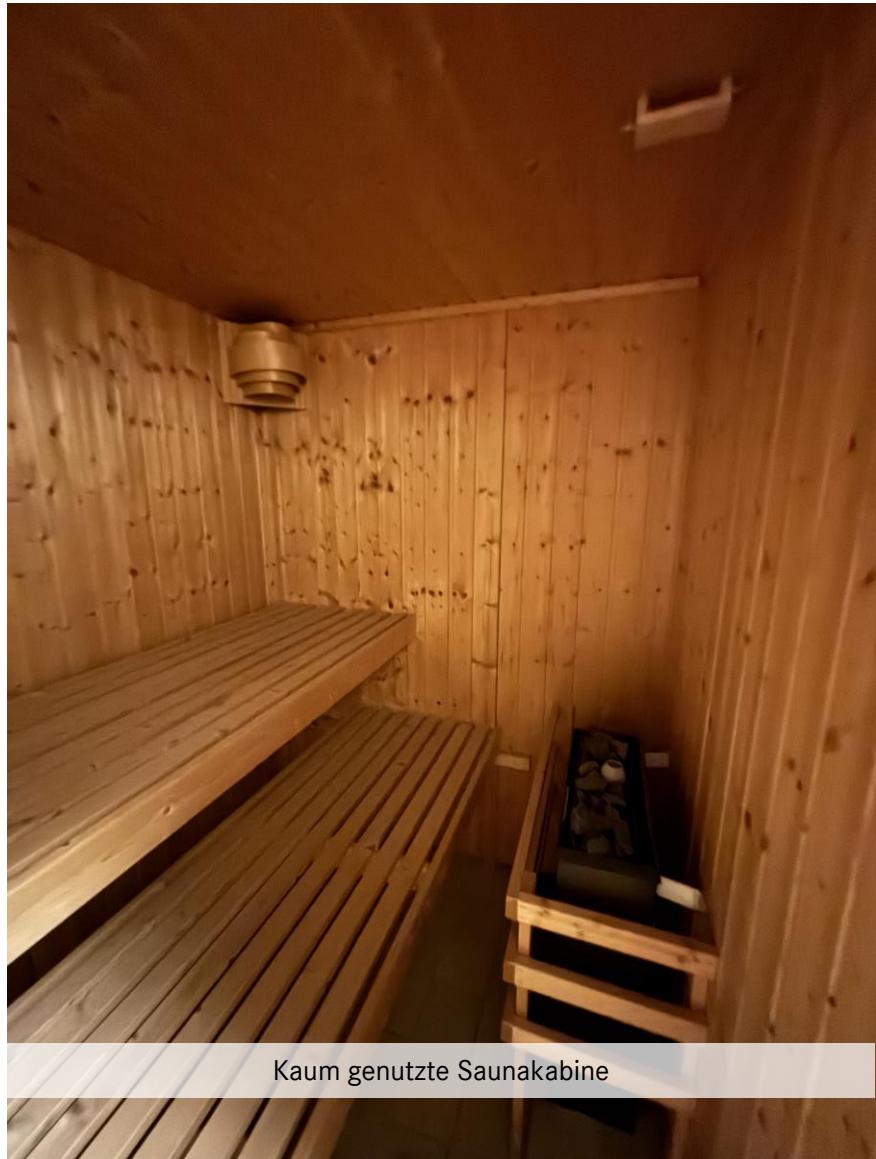
Badezimmer



Badezimmer



Saunaraum mit Dusche



Kaum genutzte Saunakabine



Flurbereich im KG mit Zugang zur höher gelegenen KG-Ebene



Großer Hobbyraum mit Ausgang zum Vorgarten



Hobby-/Gästezimmer im KG



Werkstattbereich mit Zugang zum Lagerraum



Separater Hauszugang zur Einliegerwohnung



Treppe ins Obergeschoss zur Einliegerwohnung



Schlafbereich der Einliegerwohnung mit Zugang zum kleinen Duschbad



Wohnbereich mit Zugang zur kleinen Küche



Küche in der ELW



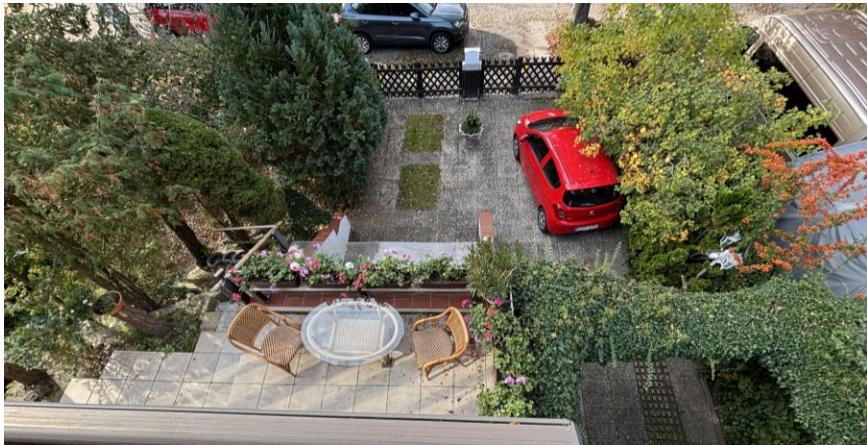
Duschbad der ELW



Große Dachterrasse ...



... zugänglich unabhängig von der ELW

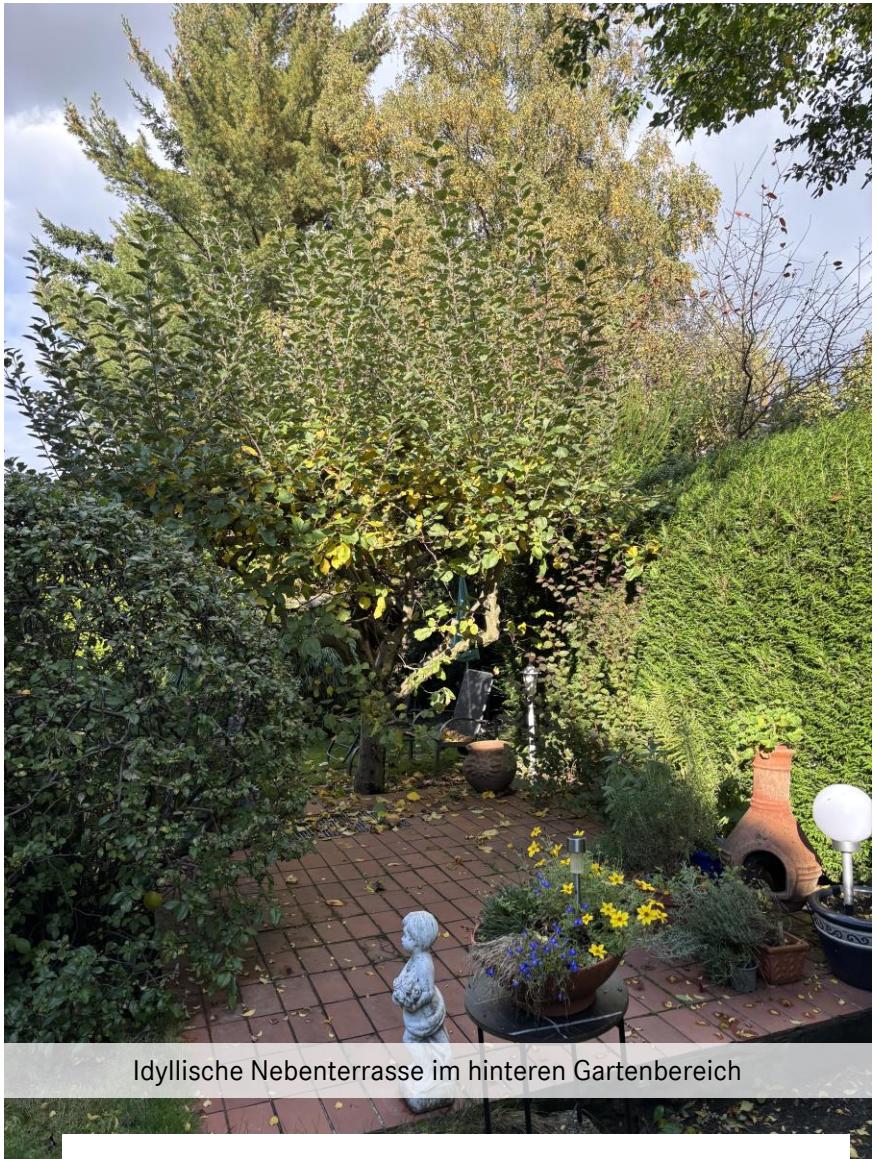


Blick von der Terrasse auf den Balkon am WZ und in den Vorgarten



Ausblick von der Terrasse





Idyllische Nebenterrasse im hinteren Gartenbereich



Gepflegter Garten



Blick von der Küche in den Garten

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Maklervertrag

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer aufgrund des vorliegenden Angebots kommt der Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zu den folgenden Bestimmungen zustande.

2. Angebot

Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede Weitergabe der Information an Dritte ist untersagt.

3. Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages tätig zu werden. Etwaige Interessenkollisionen wird er dem Auftraggeber unverzüglich mitteilen.

4. Provision

Mit rechtswirksamem Abschluss des Kauf- oder Pachtvertrages entsteht der vom Käufer bzw. Pächter zu tragende Honoraranspruch des Maklers in Höhe der ortsüblichen Sätze, soweit nicht das vorliegende Angebot einen anderen Provisionssatz ausweist. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Auftraggeber den erhaltenen Nachweis an einen Dritten weitergibt und dieser den Kauf- bzw. Pachtvertrag abschließt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis bzw. dem Gesamtwert des Vertrages einschließlich eventueller Einrichtungsablöse, Hypothekenübernahme etc. Die Honorarforderung wird mit Abschluss des Kauf- bzw. Pachtvertrages zur Zahlung fällig.

5. Ursächlichkeit

Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies innerhalb von 3 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens schriftlich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen. Geschieht dies nicht, so gilt unser Nachweis als ursächlich für einen Kauf.

6. Gleichwertigkeit

Dem Abschluss eines Kaufvertrages entspricht der Erwerb eines anderen, vergleichbaren Objekts des Verkäufers sowie die Übertragung von realen oder ideellen Anteilen.

7. Beurkundung

Der Makler hat Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin und auf eine Ausfertigung der Kaufurkunde.

8. Haftung

Die Objektbeschreibung wurde aufgrund der Angaben des Verkäufers erstellt. Der Makler kann für die Richtigkeit der Informationen keine Haftung übernehmen.

9. Schlussbestimmung

Der Makler nimmt keine Zahlungen für den Verkäufer in Empfang. Erfüllungsort für die gegenseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Sitz des Maklers. Gerichtsstand ist, soweit die gesetzliche Regelung nicht anders lautet, der Sitz des Maklers.

HAFTUNGSVORBEHALTE

Alle dargestellten Computergrafiken, einschließlich etwaiger Simulationen der Außen- und Innenansichten (insbesondere der Einrichtungsgegenstände) des Gebäudes und sonstige grafische Darstellungen sind als Beispiele zu verstehen und nicht Bestandteil der Leistung. Die abgebildeten Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht. Die tatsächliche Gestaltung der Gebäude und die Bauausführung können von der Darstellung abweichen und sind vor Ort zu prüfen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers

HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

Dann zögern Sie nicht, mit uns in Kontakt zu treten.
Wir freuen uns auf Sie!



IHRE
PERSÖNLICHE
ANSPRECHPARTNERIN

Beate Hesse



Telefon

0176-151515 31 / 033203-30 51 30



E-Mail

b.hesse@fuchs-partner.de



Website

www.fuchs-partner.de

