Berlin

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Berlin-Buch

Objektnummer: 26071067



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119.06 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 962 m^2

Objektnummer: 26071067 - Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26071067 - Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26071067
Wohnfläche	ca. 119.06 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	485.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26071067 - Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	243.65 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26071067 - Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26071067 - Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26071067 - Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26071067 - Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26071067 - Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26071067 - Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26071067 - Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26071067 - Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26071067 - Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26071067 - Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26071067 - Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26071067 - Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26071067 - Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26071067 - Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26071067 - Berlin

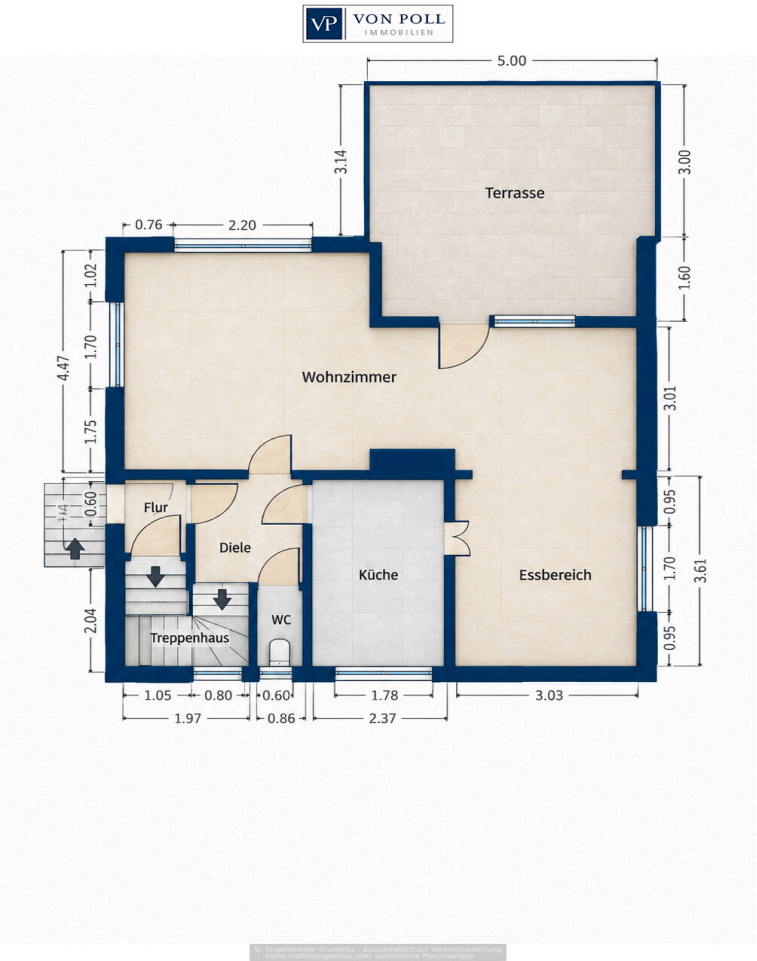
Die Immobilie

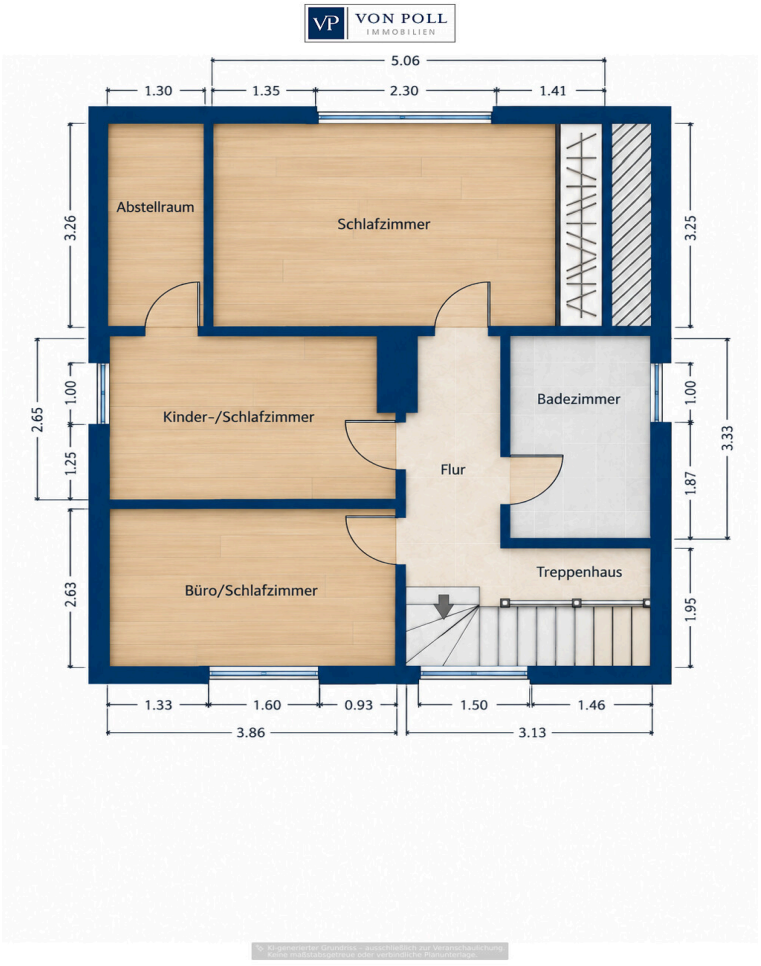


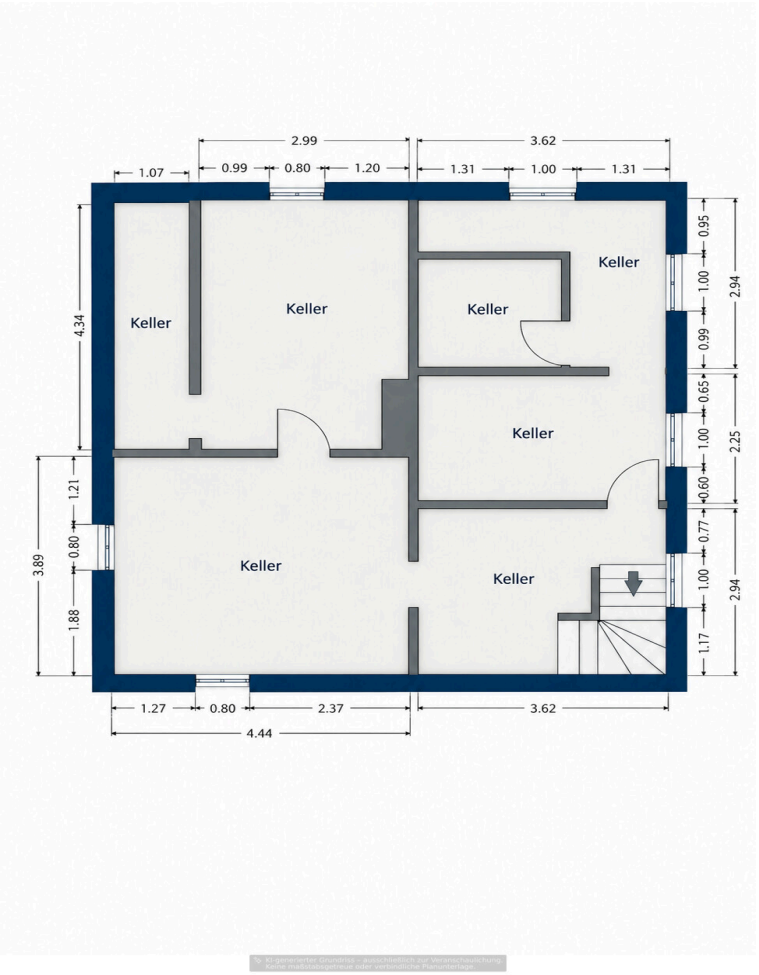


Objektnummer: 26071067 - Berlin

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
5.06
1.30
1.35
2.30
1.41
Abstellraum
Schlafzimmer
Kinder-/Schlafzimmer
Flur
Badezimmer
Büro/Schlafzimmer
Treppenhaus
3.26
3.25
2.65
1.00
1.25
1.00
3.33
1.87
2.63
1.95
1.33
1.60
0.93
1.50
1.46
3.86
3.13
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26071067 - Berlin

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 befindet sich auf einem ca. 962 m² großen Grundstück und bietet mit rund 119 m² Wohnfläche ein schönes Zuhause für die ganze Familie.
Im typischen 60iger Jahre Stil erschließt sich die untere Wohnebene. Ein großzügiges Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Erdgeschosses. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und eröffnen einen schönen Blick in den Garten. Eine gemütliche Sitzecke mit direktem Zugang zur Terrasse verbindet den Wohnbereich mit dem Außenbereich. Der angrenzende, separate Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden. Eine Küche sowie ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Dachgeschoss stehen ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, welches sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder zusätzliches Kinderzimmer nutzen lässt, zur Verfügung. Ein Tageslichtbad mit Badewanne vervollständigt diese Etage.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großzügige und ruhige Garten. Die große Terrasse bietet reichlich Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten und lädt dazu ein, sonnige Tage und laue Sommerabende im Freien zu genießen. Auch Familien mit Kindern finden hier viel Raum zum Spielen und Entdecken sowie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gartengestaltung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über mehrere Kellerräume, die großzügige Abstell- und Nutzflächen bieten. Zwei Garagenstellplätze runden das Platzangebot ab und bieten zusätzlichen Raum für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte.

Das Haus befindet sich überwiegend in einem älteren Ausstattungszustand und weist Modernisierungs- sowie energetischen Sanierungsbedarf auf. Gleichzeitig eröffnet sie die Möglichkeit, die vorhandene Bausubstanz nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Insbesondere das großzügige Grundstück, die familienfreundliche Raumaufteilung und der weitläufige Garten bieten eine schöne Grundlage, um hier ein individuelles Zuhause mit langfristiger Perspektive zu schaffen.

Objektnummer: 26071067 - Berlin

Ausstattung und Details

- ca. 119 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- ca. 962 m² Grundstück
- vier Zimmer sowie separatem Essbereich
- großzügige Terrasse mit Gartenzugang
- vollständig unterkellert mit mehreren Nutzräumen
- zwei Garagenstellplätze
- Gasheizung mit Wärmeerzeuger aus dem Jahr 2016
- Energieeffizienzklasse G
- Modernisierungs- und energetisches Verbesserungspotenzial

Objektnummer: 26071067 - Berlin

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohngegend im Berliner Ortsteil Buch, im Nordosten des Bezirks Pankow. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten und gewachsenen Wohnsiedlungen. Die naturnahe Umgebung und die Nähe zur Berliner Innenstadt machen die Lage besonders für Familien attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in Buch und den angrenzenden Ortsteilen. Auch Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind im näheren Umfeld vorhanden.

Für Erholung und Freizeit bieten der nahe gelegene Bucher Forst, der Schlosspark Buch sowie das Naturschutzgebiet Karower Teiche zahlreiche Möglichkeiten. Ausgedehnte Spaziergänge, Fahrradtouren und gemeinsame Familienausflüge lassen sich hier unmittelbar mit dem Alltag verbinden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die S-Bahnhöfe Buch und Röntgental. Mit der S-Bahnlinie S2 bestehen direkte Verbindungen über Pankow und Gesundbrunnen bis zur Friedrichstraße sowie in Richtung Bernau. Ergänzende Busverbindungen erschließen die umliegenden Wohngebiete und den Ortskern von Buch.

Auch mit dem Auto ist die Lage verkehrsgünstig. Über die nahe gelegenen Autobahnen A114 und A10 sind sowohl die Berliner Innenstadt als auch das nördliche Berliner Umland gut erreichbar. Damit verbindet die Immobilie ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorzügen der Hauptstadt.

Objektnummer: 26071067 - Berlin

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26071067 - Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: pankow@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com