

Berlin / Buch – Buch

Wohnen im Einklang mit der Natur - EFH in idyllischer Hanglage

????????? ??????????: 25071040



www.von-poll.com

???? ??????: 498.000 EUR • ??????????: ca. 85 m² • ??????: 3 • ?????? ????: 593 m²

??????? ???????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

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

???????? ??????????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

?? ??? ??????

???????? ??????????	25071040
????????????	ca. 85 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	3
???????????? ??	2
??????????	
?????????	1
???? ?????????????	1994
????? ?????????????	1 x ??????

????? ??????	498.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2023
????????? ?????????????	???????????????????? ??????????
???????????????????? ??????	ca. 50 m²
??????	?????????

??????? ?????????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

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

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	125.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	01.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1994

???????? ?????????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

?? ????????



??????? ???????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

?? ????????



??????? ???????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

?? ????????



??????? ??????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

?? ???????



??????? ???????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

?? ???????



??????? ???????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

?? ????????



???????? ?????????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

?? ?????????







Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

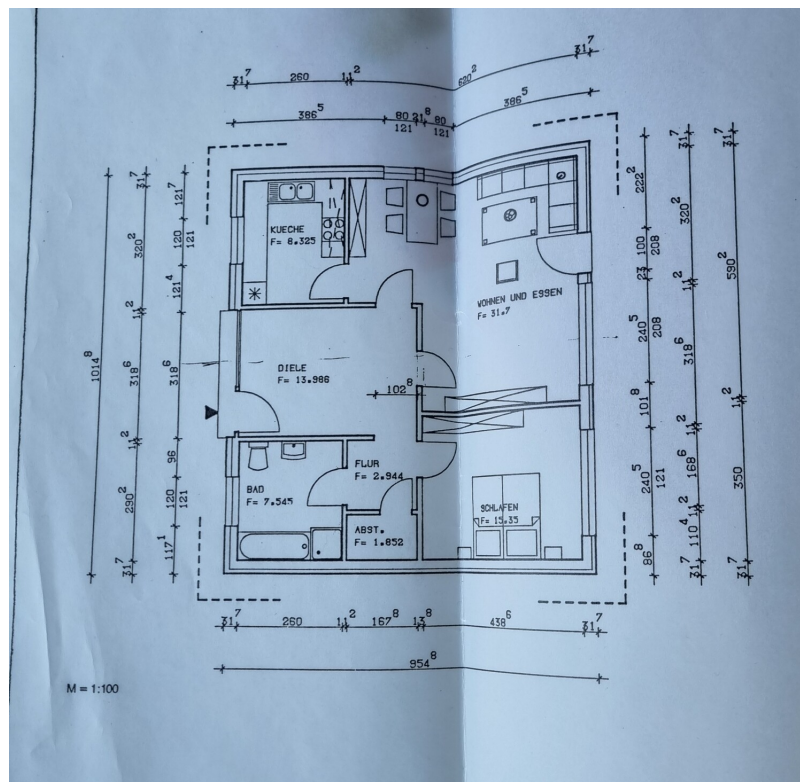


Kundenbewertung **4,9**
★★★★★

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

??????? ???????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

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

Zum Verkauf steht ein 1994 erbauter Bungalow auf einem bereits vorhandenen Keller, der jetzt als Garage für 2 Auto und der Technik des Hauses nutzbar ist.

Das ca. 593 m² große Grundstück ist hangähnlich angelegt und vermittelt beinahe ein alpines Gefühl – perfekt für alle, die die Natur lieben.

Über eine lange Außentreppe erreichen Sie den einladenden Eingangsbereich des Hauses. Hier erwartet Sie eine große Diele mit viel Platz für Garderobe und Esstisch – der ideale Mittelpunkt für das Familienleben. Von hier aus sind alle Räume bequem erreichbar.

Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche überzeugt durch Helligkeit, Großzügigkeit und den traumhaften Blick auf Terrasse und Garten. Die moderne Einbauküche kann im Haus verbleiben. Von hier gelangt man direkt in ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gäste- oder Kinderzimmer eignet.

Über die Diele erreichen Sie außerdem das Schlafzimmer, einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie das Tageslichtbad mit Dusche und Wanne. Die großzügige Diele bietet zudem ausreichend Platz für eine Treppe, falls der Dachboden künftig ausgebaut werden sollte.

Im Kellergeschoss stehen nicht nur Stellplätze für zwei Autos und die Heizungsanlage zur Verfügung, sondern auch reichlich Stauraum. Eine Werkbank sowie einige Gartengeräte verbleiben im Haus.

Der Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Hobbygärtner. Die große Terrasse mit Whirlpool lädt zum Entspannen und Verweilen ein – hier lassen sich laue Sommerabende perfekt genießen.

Das Anwesen eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die ein ruhiges Zuhause suchen, dabei aber nicht auf eine gute Anbindung verzichten möchten.

??????? ???????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

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

- Brennwerttherme von 2021
- Whirlpool auf der Terrasse
- große Terrasse
- große Diele
- großzügige Garage mit Werkstatt

??????? ???????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

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

Das Grundstück liegt in einer ruhigen, gründerzeitgeprägten Wohngegend in Berlin-Buch. Die unmittelbare Infrastruktur umfasst Nahversorgung (Lebensmittel, Bäckerei, Apotheke, Gastronomie), medizinische Dienstleistungen, Kindergärten, Schulen und Verkehrsanbindungen – sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Nähe zu Bahnhof) als auch per Auto (Tankstelle, Parkplätze). Die Straße verbindet sich nahtlos mit einem gewachsenen, wohnlichen Umfeld, mit grün geprägter Umgebung (z.B. Försterei, Klinikum, Hügel) und belebt zugleich durch vorhandene, relevante Einrichtungen. Der Bahnhof Buch (S2) liegt ca. 1,3 km entfernt ? das sind etwa 15 Minuten zu Fuß oder 5 Minuten mit dem Rad/Bus.

Von dort fährt die S2 direkt in Richtung Berlin-Mitte / Potsdamer Platz oder nach Norden Richtung Bernau. Die nächsten Bushaltestellen sind ca. 200 m entfernt. Mit dem Auto sind Sie über die A 114 - Pankow Zubringer - zur A10 in 10-15 Minuten. Alles in allem bietet die Lage eine ruhige Wohngegend mit schneller Erreichbarkeit in die Berliner Innenstadt.

??????? ???????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 125.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

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

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

Ulf Sobeck

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

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

www.von-poll.com