





*Objektnummer 12033*

# *Berlin - RESERVIERT - Bungalow nahe U7 mit Wintergarten und Vollkeller*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***485.000,00 €*** |
| ***Verkäuferprovision*** | ***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.*** |
| ***Provision*** | ***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.*** |

| | |
|---|---|
| ***Wohnfläche*** | ***105,0 m²*** |
| ***Nutzfläche*** | ***86,0 m²*** |
| ***Grundstücksfläche*** | ***352,0 m²*** |
| ***Anzahl Zimmer*** | ***4,0*** |
| ***Anzahl Schlafzimmer*** | ***4,0*** |
| ***Anzahl Stellplätze*** | ***1,0*** |
| ***Anzahl Terrassen*** | ***1,0*** |
| ***Baujahr*** | ***1973*** |
| ***Zustand*** | ***Gepflegt*** |
| ***Letzte Modernisierung*** | ***2021*** |
| ***Bad*** | ***Wanne, Fenster*** |
| ***Küche*** | ***Einbauküche*** |
| ***Bodenart*** | ***Fliesen, Parkett*** |
| ***Heizungsart*** | ***Zentral*** |
| ***Befeuerung*** | ***Gas*** |
| ***Stellplatzart*** | ***Außenstellplatz*** |
| ***Unterkellert*** | ***Keller*** |
| ***Gäste-WC*** | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Energieausweistyp*** | ***Bedarfsausweis*** |
| ***Gültig bis*** | ***29.07.2036*** |
| ***Energiebedarf*** | ***158,9*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Die Immobilie befindet sich in einer äußerst ruhigen und gefragten Wohnlage im südlichen Berlin-Buckow, einem grünen und gewachsenen Teil des Bezirks Neukölln. Das Haus liegt am Ende einer kleinen Sackgasse – fernab vom Durchgangsverkehr – und bietet damit ein Höchstmaß an Ruhe und Privatsphäre. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einem angenehm nachbarschaftlichen Umfeld.***

***Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sehr gut: In wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Buslinien und den U-Bahnhof Britz-Süd (U7). Von dort aus gelangen Sie bequem in die Berliner Innenstadt sowie in weitere zentrale Bezirke.***
***Auch mit dem Auto ist man bestens angebunden – über die nahegelegene Auffahrt Britzer Damm erreichen Sie die Stadtautobahn A100 in kurzer Zeit, was eine zügige Verbindung in alle Richtungen Berlins sowie zum Flughafen ermöglicht.***

***Im näheren Umkreis befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäcker, Drogerien und kleinere Fachgeschäfte. Für ausgedehntere Shoppingtouren bietet das nur wenige Autominuten entfernte Einkaufszentrum "Gropius Passagen" ein breites Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.***

***Auch Familien profitieren von der Lage: Mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich im nahen Umfeld, ebenso wie Spielplätze und Sporteinrichtungen. Die Nähe zu verschiedenen Grünanlagen und das gut ausgebaute Radwegenetz laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.***

***Diese Wohnlage vereint also die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit der Nähe zur städtischen Infrastruktur – ideal für alle, die ein entspanntes Zuhause mit guter Anbindung suchen.***

## *Objektbeschreibung*

***Dieser gepflegte Bungalow vereint komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einer ruhigen Wohnlage im beliebten Berliner Ortsteil Buckow. Das massiv errichtete Wohnhaus aus dem Jahr 1973 befindet sich auf einem 352 m² großen Grundstück in zweiter von insgesamt drei Baureihen und bietet dadurch eine angenehm zurückversetzte Wohnsituation. Ein Stellplatz auf dem Grundstück rundet das Angebot ab.***

***Die Wohnfläche von ca. 105 m² verteilt sich funktional und familienfreundlich auf einer Ebene. Sie betreten das Haus über einen Windfang, von dem aus Sie in die zentrale Diele gelangen. Diese erschließt sämtliche Wohnräume und bietet zugleich den Zugang zum beheizten Wintergarten. Das Raumangebot umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine separate Küche mit gepflegter Einbauküche aus dem Jahr 2013, ein vollständig modernisiertes Vollbad mit Dusche und Badewanne sowie ein ebenfalls modernisiertes Gäste-WC. Sowohl das Wohnzimmer als auch der beheizte Wintergarten sind nach Süden ausgerichtet und profitieren dadurch von einem angenehmen Tageslichteinfall sowie einer freundlichen Wohnatmosphäre.***

***Ein weiterer Pluspunkt ist der massiv errichtete Anbau, der derzeit als Schuppen genutzt wird und zusätzlichen Stauraum bietet.***

## *Ausstattung*

***Das Haus verfügt über einen hochgesetzten Vollkeller, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Aufgrund seiner Bauweise und der vorhandenen Belichtung besteht die Möglichkeit, durch eine Vergrößerung der Kellerfenster einen noch wohnlicheren Charakter zu schaffen und die Flächen künftig noch attraktiver zu nutzen.***

***Der ca. 24 m² große und tagesbeichtete Raum im Souterain, wurde in der Vergangsheit als zusätzliches Schlafzimmer genutzt.***

***Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021 inklusive Warmwasseraufbereitung. Die Fassade ist größtenteils gedämmt, ebenso das Dach. Darüber hinaus wurden die Elektrostränge bereits teilweise erneuert. Die überwiegend im Jahr 2012 eingebauten Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie die elektrischen Jalousien tragen zusätzlich zum Wohnkomfort bei. Sowohl das Vollbad als auch das Gäste-WC wurden einschließlich der Wasserleitungen umfassend modernisiert und befinden sich in einem zeitgemäßen Zustand. Die sanitären Leitungen wurden teilweise erneuert, überwiegend von den Heizkörpern im Bad, Küche, Schlafzimmer und WC.***

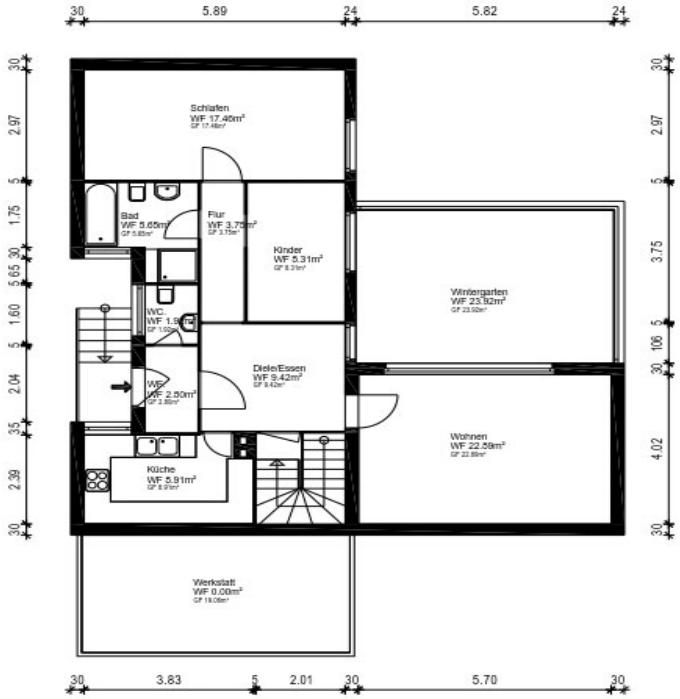
***Abgerundet wird das Angebot durch einen vorhandenen Glasfaseranschluss sowie ein auf dem Dach installiertes Balkonkraftwerk, das den Eigenverbrauch von Strom sinnvoll unterstützt.***

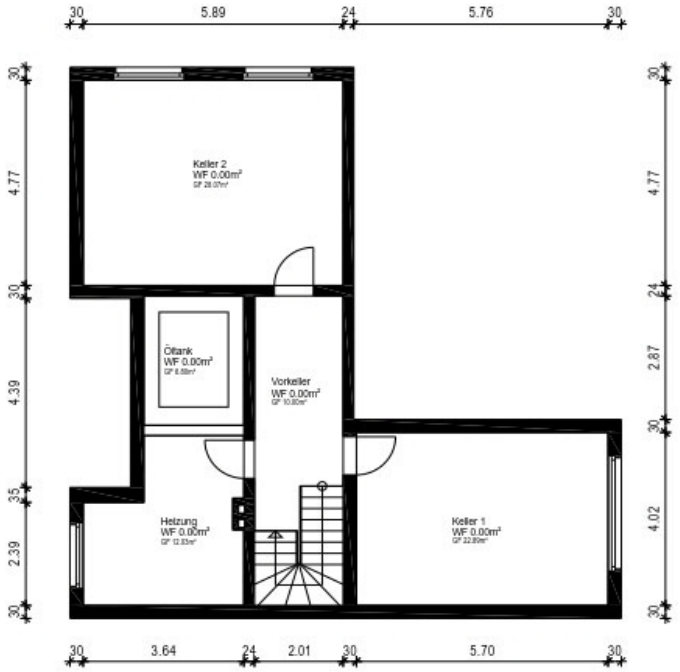
## *Sonstiges*

***Eine Immobilie, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Gesamtzustand, die interessante Entwicklungsmöglichkeit des Kellergeschosses und die ruhige Wohnlage überzeugt – ideal für Eigennutzer, die komfortables Wohnen auf einer Ebene in Berlin-Buckow zu schätzen wissen.***






30
5.89
24
5.82
24
Schlafen
WF 17.46m²
Bad
WF 5.65m²
Flur
WF 3.75m²
Kinder
WF 5.31m²
Wintergarten
WF 23.92m²
WC
WF 1.98m²
Diele/Essen
WF 9.42m²
HWR
WF 2.50m²
Wohnen
WF 22.59m²
Küche
WF 5.91m²
Werkstatt
WF 0.00m²
30
3.83
5
2.01
30
5.70
30


30
5.89
24
5.76
30
Keller 2
WF 0.00m²
Ölfank
WF 0.00m²
Vorkeller
WF 0.00m²
Heizung
WF 0.00m²
Keller 1
WF 0.00m²
30
3.64
24
2.01
30
5.70
30





