





Objektnummer 12041

Berlin - Reserviert - Modernisiertes Reihenhaus in Buckow, für Paare oder kleine Familie

Eckdaten

Kaufpreis	***435.000,00 €***
Verkäuferprovision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***90,0 m²***
Nutzfläche	***40,0 m²***
Grundstücksfläche	***200,0 m²***
Anzahl Zimmer	***4,0***
Anzahl Schlafzimmer	***3,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***1971***
Zustand	***Teil/Vollrenoviert***
Letzte Modernisierung	***2022***
Küche	***Einbauküche***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Unterkellert	***Keller***
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***21.09.2036***
Energiebedarf	***141,2***

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 in einer Seitenstraße – und bietet damit ein Maß 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

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1971 verbindet eine familiengerechte Raumaufteilung mit einem bereits guten Modernisierungsstand und einem attraktiven Außenbereich in sonniger Südwest-Ausrichtung. Auf ca. 90 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt vier Zimmer über zwei Wohnebenen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vollkeller mit ca. 40 m² Nutzfläche. Das Grundstück umfasst ca. 200 m².

Bereits beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in den Windfang, von dem aus auch das kürzlich modernisierte Gäste-WC mit Fenster erreichbar ist. Herzstück des Erdgeschosses ist der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich. Die moderne und hochwertige Einbauküche fügt sich ansprechend in den Wohnbereich ein und schafft einen kommunikativen Mittelpunkt für den Alltag.

Vom Wohnzimmer aus besteht ein direkter Zugang zur nach Südwesten ausgerichteten Terrasse. Hier lässt sich insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden die Sonne genießen. Eine große elektrische Vollkastenmarkise bietet bei Bedarf angenehmen Schatten und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Außenbereichs.

Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Eines der Zimmer verfügt über einen eigenen Zugang zum ebenfalls nach Südwesten ausgerichteten und überdachten Balkon. Komplettiert wird diese Etage durch ein modernisiertes Vollbad.

Ausstattung

Zusätzlichen Platz bietet der ca. 40 m² große Vollkeller. Dieser verteilt sich auf insgesamt drei Kellerräume, darunter der Heizungsraum, und bietet damit praktische Abstell-, Vorrats- und Nutzungsmöglichkeiten.

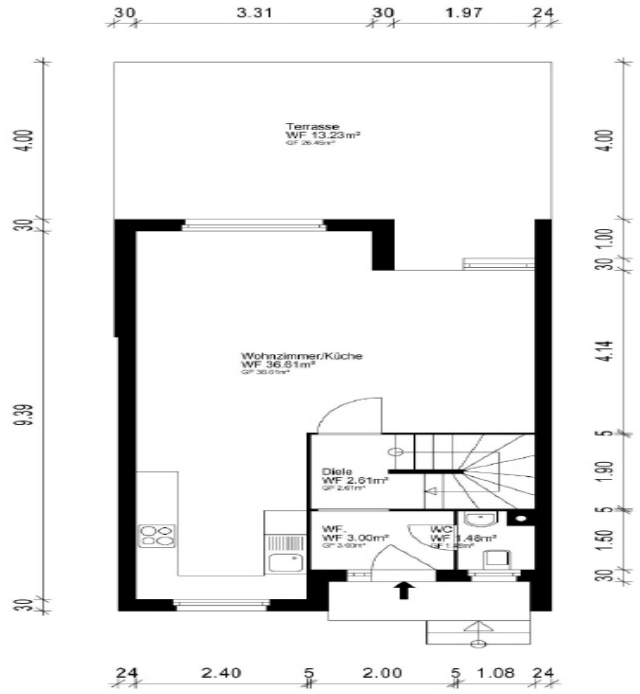
Auch technisch wurden bereits wichtige Modernisierungen vorgenommen. Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine moderne Gasbrennwerttherme der Firma Bosch aus dem Jahr 2022. Die Aluminiumfenster mit moderner Isolierverglasung stammen aus dem Jahr 2011. Darüber hinaus verfügt das Haus über eine ca. 6 cm starke Dämmung. Elektrische Jalousien sind sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss vorhanden und sorgen für zusätzlichen Komfort.

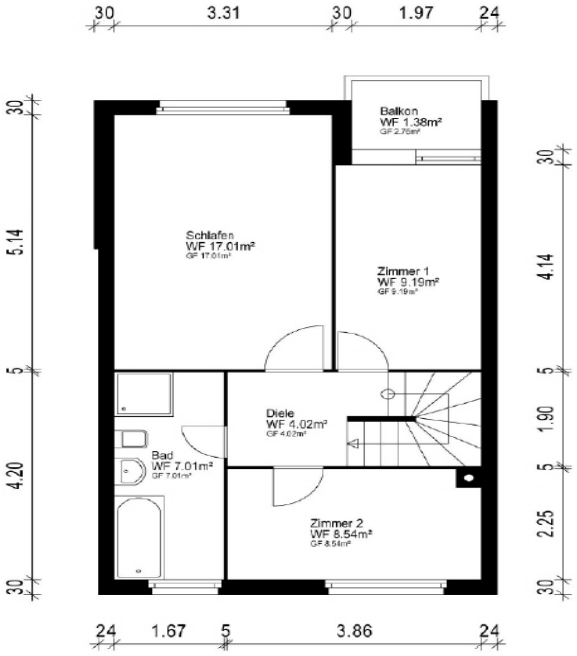
Das Gäste-WC wurde erst kürzlich modernisiert, auch das Vollbad präsentiert sich in modernisiertem Zustand. Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen wurden ebenfalls Leitungen erneuert. Parkettböden in den Wohnräumen sowie Fliesen in Küche und Sanitärbereichen runden die Ausstattung ab.

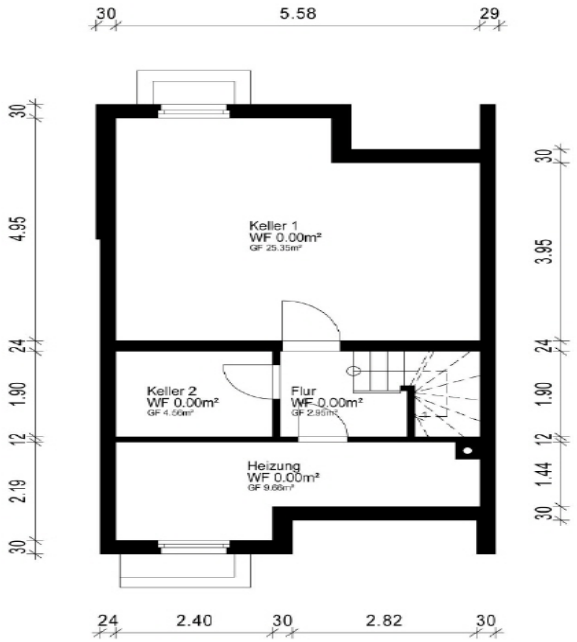
Sonstiges

Insgesamt bietet dieses Reihenmittelhaus eine interessante Kombination aus kompakter Grundstücksgröße, vier gut nutzbaren Zimmern, zusätzlicher Kellerfläche und einem bereits guten Modernisierungsstand. Die sonnige Südwest-Ausrichtung von Wohnzimmer, Terrasse und Balkon sowie die moderne Ausstattung machen die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Paare und Familien, die in Berlin-Buckow wohnen möchten.




30 3.31 30 1.97 24
Terrasse
WF 13.23m²
Wohnzimmer/Küche
WF 36.61m²
Diele
WF 2.61m²
WF
WF 3.00m²
WC
WF 1.48m²
4.00 30 9.39 30
4.00 30 1.00 4.14 5 1.90 5 1.50 30
24 2.40 5 2.00 5 1.08 24


30 3.31 30 1.97 24
Balkon
WF 1.38m²
Schlafen
WF 17.01m²
Zimmer 1
WF 9.19m²
Diele
WF 4.02m²
Bad
WF 7.01m²
Zimmer 2
WF 8.54m²
30 5.14 5 4.20 30
30 4.14 5 1.90 5 2.25 30
24 1.67 5 3.86 24


30
5.58
29
30
4.95
24
1.90
12
2.19
30
Keller 1
WF 0.00m²
GF 25.35m²
Keller 2
WF 0.00m²
GF 4.56m²
Flur
WF 0.00m²
GF 2.90m²
Heizung
WF 0.00m²
GF 9.66m²
30
3.95
24
1.90
12
1.44
30
24
2.40
30
2.82
30



