

Berlin / Buch – Buch

Wohnen im Einklang mit der Natur - EFH in idyllischer Hanglage

Número da propriedade: 25071040



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 498.000 EUR • ÁREA: ca. 85 m² • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 593 m²

Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

Numa vista geral

Número da propriedade	25071040
Área	ca. 85 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1994
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	498.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Área útil	ca. 50 m ²
Móveis	Terraço

Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	125.50 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	01.09.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

O imóvel



Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

O imóvel



Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

O imóvel



Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

O imóvel



Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

O imóvel



Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

O imóvel



Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Capital
MAKLER-KOMPASS
TOP 1000
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hochnotierte für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

Professional Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

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

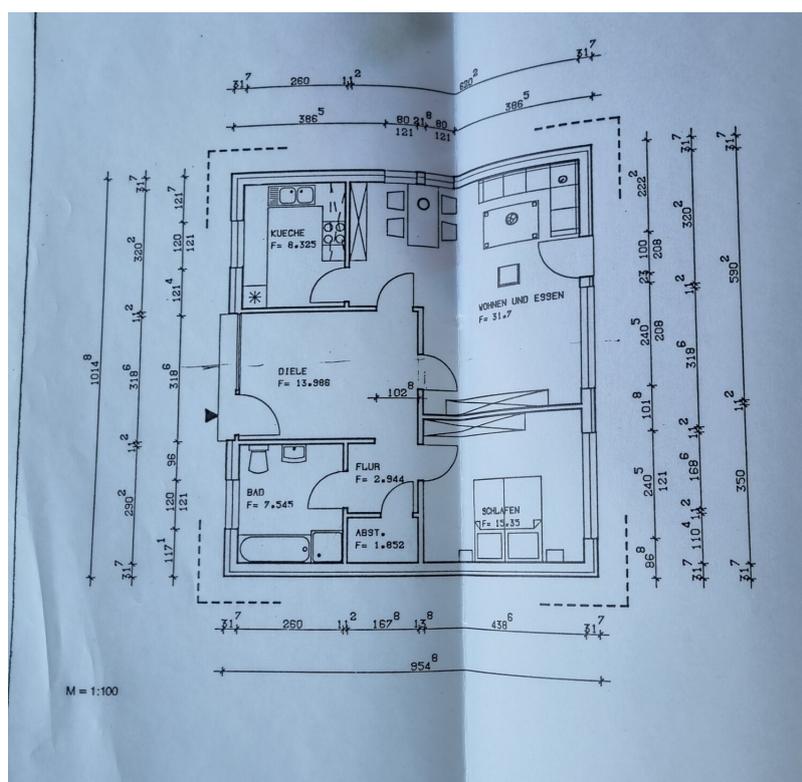
Kundenbewertung 4,9
★★★★★

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

A map of Berlin showing the districts of Spandau, Prenzlauer Berg, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, and Treptow-Köpenick. The Pankow district is highlighted in a darker shade.

Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25071040 - 13125 Berlin / Buch – Buch

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ulf Sobeck

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com