



NEUKÖLLN-BUCKOW  
12351 BERLIN

GEPFLEGTE  
3-ZIMMER-  
WOHNUNG MIT  
LOGGIA, BALKON,  
EIGENEM CARPORT  
& HERVORRAGENDEM  
NAHVERSORGUNGS-  
ANGEBOT

\* SOFORT BEZUGSFREI

 IMMOBILIEN  
SPEZIALISTEN



Stadt: Berlin  
Bezirk: Neukölln  
Ortsteil: Buckow  
Adresse: genaue Adresse auf Anfrage  
12351 Berlin  
Kaufpreis: 315.000 EUR  
Objektart: Etagenwohnung  
Objektzustand: gepflegt  
Baujahr: 1974  
Etagen: 3  
Lage der Einheit: 2. OG rechts  
Zimmer: 3  
Ausstattung: normal  
Wohnfläche: ca. 83,06 qm



Die hier angebotene, gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1974 in Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhauses. Das ca. 878 qm große Grundstück befindet sich im Gemeinschaftseigentum und zeichnet sich durch eine gepflegte Außenanlage mit altem Baumbestand und Fahrradstellplätzen aus.

Die Wohnung hat eine großzügige Wohnfläche von ca. 83,06 qm und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie die Deckenhöhe von über 2,80 m. Alle Fenster sind zudem zweifachisoliert und schallgedämmt (mit Ausnahme des Badezimmerfensters).

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem geräumigen, ca. 10,7 qm großen Flur empfangen, der viel Platz für eine Garderobe bietet und bequemen Zugang zu allen Räumen schafft. Das Herzstück bildet dabei das helle und einladende Wohnzimmer. Dieser Raum eröffnet mit einer Größe von ca. 26,10 qm vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten mit einer gemütlichen Wohnlandschaft sowie einem separaten Essbereich. Von hier aus gelangen Sie zur angrenzenden Loggia. Mit ihrer Süd-West-Ausrichtung und einer Größe von ca. 3,6 qm ist sie der ideale Ort, um sonnige Nachmittage und laue Abende zu genießen.

Darüber hinaus gibt es noch zwei weitere, gut proportionierte Zimmer (ca. 16,3 qm und 9,8 qm), die je nach den individuellen Bedürfnissen flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das kleinere der beiden Zimmer zeichnet sich dabei besonders durch seinen direkten Zugang zum zweiten, ca. 5,85 qm großen Balkon aus, der mit seiner Nord-Ost-Ausrichtung einen wunderbaren Rückzugsort für ein Frühstück in der Morgensonne oder an heißen Sommertagen schafft.

Die Küche (ca. 8 qm) präsentiert sich in klassischem Weiß und verfügt über eine voll ausgestattete Einbauküche (mit Ausnahme eines Kühlschranks) mit praktischen Ober- und Unterschränken im Landhausstil und viel Arbeitsfläche. Das geräumige Badezimmer mit seinen ca. 7,4 qm überzeugt durch seine zeitlose, helle Gestaltung und ist komfortabel sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet. Vervollständigt wird es durch den integrierten Waschmaschinenanschluss. Große Fenster sorgen sowohl im Badezimmer als auch in der Küche für angenehmes Tageslicht und optimale Belüftung.

Zur Wohnung gehört zudem ein separates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet, sowie – als besonders hervorzuhebendes Merkmal – ein eigener Carport-Stellplatz direkt auf dem Innenhof des Grundstücks, der einen witterungsgeschützten Abstellort für Ihr Fahrzeug schafft und für viel Komfort im Alltag sorgt. **Die Wohnung wird im Leerzustand übergeben.**







FRONTANSICHT GEBÄUDE







+ eigener Außenstellplatz  
mit Carport im Innenhof



Stadt:	Berlin
Bezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Buckow
Adresse:	12351 Berlin, genaue Adresse auf Anfrage
Kaufpreis:	315.000 EUR
Hausgeld:	619 EUR pro Monat * darin enthalten 86,71 EUR Instandhaltungsrücklage
Instandhaltungsrücklage:	56.902,80 EUR per 31.12.2023
Objektart:	Etagenwohnung
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1974
Etagen:	3
Lage der Einheit:	2. OG rechts
Zimmer:	3
Ausstattung:	normal
Wohnfläche:	ca. 83,06 qm
Grundstücksgröße:	878 qm (Gemeinschaftseigentum)
Miteigentumsanteile:	1.320,00 / 10.000stel

#### \* Wichtiger Hinweis zum Hausgeld:

Bitte beachten Sie, dass sich das aktuell ausgewiesene Hausgeld aufgrund außergewöhnlich hoher Heiz- und Wasserkosten im Jahr 2023 - bedingt durch einen stark erhöhten Wärmeverbrauch aufgrund schwerer Erkrankung - im Vergleich zum Jahr 2022 mehr als verdoppelt hat. Es ist davon auszugehen, dass sich die Heizkosten bei einem normalen Verbrauchsverhalten wieder auf ein marktübliches Niveau reduzieren werden, wodurch eine zeitnahe Anpassung der Vorauszahlungsbeträge möglich sein sollte.

Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Loggia (Süd-West-Ausrichtung)</li> <li>+ Balkon (Nord-Ost-Ausrichtung)</li> <li>+ eigener Außenstellplatz mit Carport</li> <li>+ voll ausgestattete Einbauküche (ohne Kühlschrank)</li> <li>+ Wohnungseingangstür mit zusätzlichem Sicherheitsschloss</li> </ul>
Balkon:	vorhanden
Loggia:	vorhanden
Kellerabteil:	vorhanden
Fensterart:	schallschutz-, zweifachisolierverglaste Fenster (außer im Bad)
Bodenbeläge:	Teppichboden, Fliesen (Küche & Badezimmer)
Deckenhöhe:	zwischen ca. 2,81 m und ca. 2,86 m
Internetanschluss:	Glasfaserinternet mit bis zu 1 Gbit/s (laut Netzabdeckung Telekom)
Mobilfunknetz:	4G/LTE, 5G
Heizung / WW-Aufbereitung:	Zentralheizung
Energieträger:	Öl
Energieausweis:	Energieverbrauchsausweis (Endenergieverbrauch: 129,68 kWh / (m <sup>2</sup> a))
Energieeffizienzklasse:	E
Käuferprovision:	3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer *
Besichtigungstermin:	nach Vereinbarung
Verfügbarkeit:	sofort bezugsfrei

\* 3,57 % des vereinbarten Kaufpreises sind verdient & fällig bei notariell beurkundetem Kaufvertrag.

Alle Angaben sind ohne Gewähr & basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit & Aktualität dieser Angaben. Es gelten im Übrigen die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.





+ ca. 10,67 qm  
+ Deckenhöhe ca. 2,84 m





+ Wohnungseingangstür  
mit zusätzlichem  
Sicherheitsschloss





+ ca. 26,10 qm  
+ direkter Zugang zur  
angrenzenden Loggia





+ Deckenhöhe ca. 2,86 m





+ ca. 3,62 qm  
+ Süd-West-Ausrichtung

LOGGIA ZIMMER 1





+ ca. 16,31 qm  
+ Deckenhöhe ca. 2,84 m





+ ca. 9,81 qm  
+ Deckenhöhe ca. 2,84 m

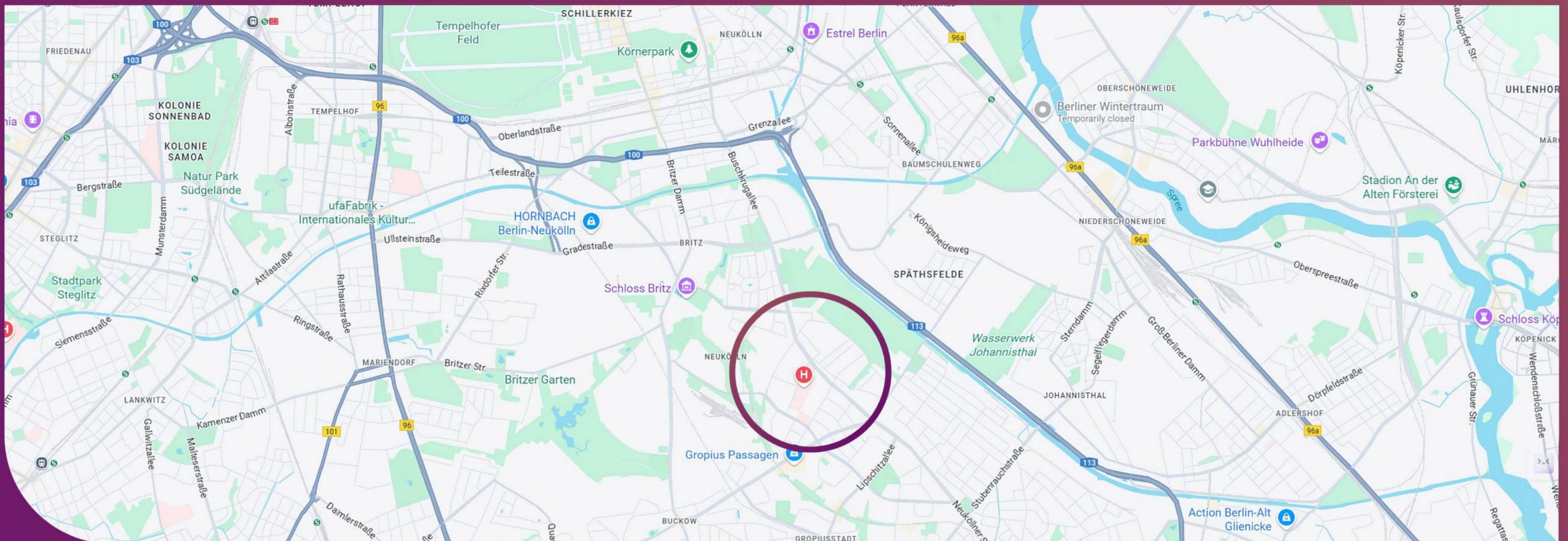




+ ca. 5,85 qm  
+ Nord-Ost-Ausrichtung



Diese Immobilie in Berlin-Buckow vereint auf einzigartige Weise städtisches Wohnen mit naturnaher Ruhe am südlichen Berliner Stadtrand. Als Teil des vielseitigen Bezirks Neukölln besticht Buckow durch seinen eher kleinstädtischen Charakter, der die Vorzüge eines familiären und weniger dicht bebauten innerstädtischen Quartiers mit der umfassenden Infrastruktur eines gut erschlossenen Stadtteils verbindet. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Supermärkte sowie diverse Fachgeschäfte und Dienstleister, die alle Elemente des täglichen Bedarfs zuverlässig abdecken. Für den größeren Einkauf oder besondere Ansprüche stehen zudem die Gropius Passagen nur wenige Fahrminuten entfernt zur Verfügung. Das Vivantes Klinikum Neukölln sowie weitere medizinische Zentren und Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen befinden sich in der Nähe und sichern eine umfassende medizinische Versorgung auf hohem Niveau. Familien profitieren auch von der hervorragenden Infrastruktur hinsichtlich Kinderbetreuung und Ausbildung mit zahlreichen Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen im nahen Umkreis. Eine Vielzahl an Spielplätzen, Jugendfreizeiteinrichtungen und Sportvereinen ergänzen dieses familienfreundliche Umfeld. Der weitläufige Britzer Garten ist einer der schönsten Landschaftsparks Berlins und lädt ganzjährig zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Familienausflügen ein. Zusätzlich bieten zahlreiche Spielplätze, Grünanlagen und das nahegelegene Kombibad Gropiusstadt abwechslungsreiche Optionen für alle Altersgruppen. Dank einer Vielzahl an nahegelegenen Buslinien, der U-Bahn-Linie U7 sowie der A13 ist eine zügige Anbindung an das Berliner Stadtzentrum, den Flughafen BER und das Brandenburger Umland sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Auto jederzeit bequem gewährleistet.



## TÄGLICHER BEDARF & VERSORGUNG

+ Apotheke	0,1 km
+ Tankstelle	0,2 km
+ DHL Packstation & Deutsche Post-Filiale	0,2 - 0,4 km
+ Aldi, Edeka, Netto, Penny, Kaufland	0,2 - 1,7 km
+ Gropius-Passagen (das größte Einkaufszentrum der Stadt, UCI Kino)	1 km

## KINDERBETREUUNG & BILDUNG

+ Kitas u.a. Erdmännchen, Hephatha, Möwe, Grüner Weg & Coretta King	0,5 - 1 km
+ Grundschulen u.a. Bruno-Taut, Am Regenweiher, Oskar-Heinroth & Wetzlar-Schule	0,6 - 1,9 km
+ Oberstufe & Gymnasium u.a. Albert-Einstein, Alfred-Nobel, Lise-Meitner OSZ, Walter-Gropius	1,4 - 3,4 km

## MEDIZINISCHE VERSORGUNG

+ Zahnmedizinisches MVZ Berlin	0,6 - 0,8 km
+ Vivantes Klinikum Neukölln & Vivantes Ida Wolff Krankenhaus	0,7 km
+ Diagnostikum Berlin MVZ (Radiologie)	1,1 km

## FREIZEIT & NAHERHOLUNG

+ Spielplätze Grünzug Britz, Hochspannungsweg, Kormoranweg	0,8 - 1,5 km
+ Sportbad Britz, Kombibad Gropiusstadt	1,1 - 1,3 km
+ Britzer Garten	2,9 km

## VERKEHRSANBINDUNG

+ Bus-Haltestellen 171, 172, M11, M46, N7, X11	0,2 - 1 km
+ U Johannisthaler Chaussee (U7)	1,3 km
+ A113	1,9 km
+ Flughafen Schönefeld	7 km





+ ca. 8,02 qm  
+ Deckenhöhe ca. 2,84 m







- + ca. 7,41 qm
- + Deckenhöhe ca. 2,81 m
- + Badewanne & Dusche
- + Waschmaschinenanschluss







# IMMOBILIEN VON A BIS Z BEI UNS DAS A UND O



 **IMMOBILIEN**  
SPEZIALISTEN

Immobilien Spezialisten GmbH | Tempelhofer Ufer 23 | 10963 Berlin  
M +49 163 6845734 | [immobilien@spezialisten.de](mailto:immobilien@spezialisten.de) | [www.immobilien.spezialisten.de](http://www.immobilien.spezialisten.de)  
Ihr Ansprechpartner: Tobias Gruschla (B.A., Immobilienkaufmann)