

WellImmobilien www.well-immobilien.de
*Ernst-Thälmann-Str.81 * 14532 Kleinmachnow*

2026

Exposé-Nr.: 041

Ihr Ansprechpartner:

Melanie Huch-Malitzki

Handy/ Telefon:

0157 / 86 84 92 12

033203/ 73 27 12

EXPOSÉ Nr. 041

Bungalow mit unendlichen Möglichkeiten

Salmbacher Str. 25, 12349 Berlin

ca. 157 qm Wohn-/Nutzfläche auf 579 qm Grundstück

Kaufpreis: 575.000 €

- zzgl. 3,57 Provision für Kaufende -



WellImmobilien www.well-immobilien.de

Sehr geehrte Interessenten,

für weitere Fragen zu dem Bungalow in Buckow und für eine Terminvereinbarung zu einer Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Melanie Huch-Malitzki

WellImmobilien

Ihre persönliche Immobilienvermittlung

Hausbeschreibung:

Das Haus wurde im Jahr 1934 in massiver Bauweise erbaut und im Jahr 1972 durch einen Anbau von ca. 40 qm erweitert. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung. Die Therme wurde im Jahr 1991 letztmalig erneuert. Im Jahr 2023 ist eine ebenerdige Dusche im Bad eingebaut worden. Das Haus liegt zentral im Ortsteil Buckow. Die nächste Bushaltestelle, Einkaufsläden, aber auch diverse Kindergärten, Schulen und Ärzte, sind im Umfeld bzw. in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage. In dem Haus wurden in den letzten Jahren Reparaturarbeiten durchgeführt. Eine grundlegende Sanierung ist nicht erfolgt. Die Aufstockung des Hauses ist gemäß der umliegenden Bebauung möglich.

Objektdaten:

- freistehender Bungalow mit 4 Zimmer, 1 Durchgangszimmer
- Einzelgarage
- Teilkeller
- Baujahr 1934 Altbau, 1972 Anbau, Massiv, sanierungsbedürftig
- Holzfenster einfach-teilweise erneuert
- Rollläden manuell
- ca. 112 qm Wohnfläche
- ca. 157 qm Wohn-/Nutzfläche EG, Keller
- Grundstück 579 qm
- EG: 3 Zimmer, Küche, Bad mit Dusche, Flur
- KG: diverse Abstellräume
- Gaszentralheizung
- Energieausweis liegt vor
- bezugsfrei sofort nach Vereinbarung gem. Notarvertrag

Lage:

Die **Salmbacher Straße** liegt im ruhigen und grünen Berliner Ortsteil **Buckow** (Bezirk Neukölln). Die Nachbarschaft ist überwiegend von Einfamilienhäusern und aufgelockerter Bebauung geprägt. Der Straßenzug ist bekannt für charmante, frei stehende Einfamilienhäuser und eine familiäre Wohnlagen. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsadern (wie den Buckower Damm oder die Marienfelder Chaussee) ist die Berliner Innenstadt mit dem Auto gut erreichbar. Die Anbindung erfolgt primär über Buslinien, die eine schnelle Verbindung zu den U-Bahn-Stationen (z. B. U7 – Johannisthaler Chaussee oder Rudow) herstellen. Der „Britzer Garten“ und die weiten Felder an der südlichen Stadtgrenze befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten hohe Freizeit- und Erholungsqualität. Kinder können die umliegenden Einrichtungen über ruhige Nebenwege oft gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Das nahegelegene Frei- und Hallenbad Ankogelweg sowie diverse Spielplätze erhöhen den Freizeitwert für Familien zusätzlich.

Die Wohnlage zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur für Familien aus, mit mehreren Schulen und Kindertagesstätten in der unmittelbaren Umgebung und sind teilweise in wenigen Minuten auch zu Fuß erreichbar.

Maklerprovision:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Maklerprovision/Vermittlungsprovision in Gesamthöhe von 7,14% vom notariellen Kaufpreis, inkl. gesetzlicher MwSt., jeweils zur Hälfte (50%), **je 3,57 %** durch **Kaufende** und **Verkaufende**, als Doppelprovision, gem. § 656c BGB, fällig.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die beigefügten AGB sowie die Widerrufsbelehrung im Exposé.

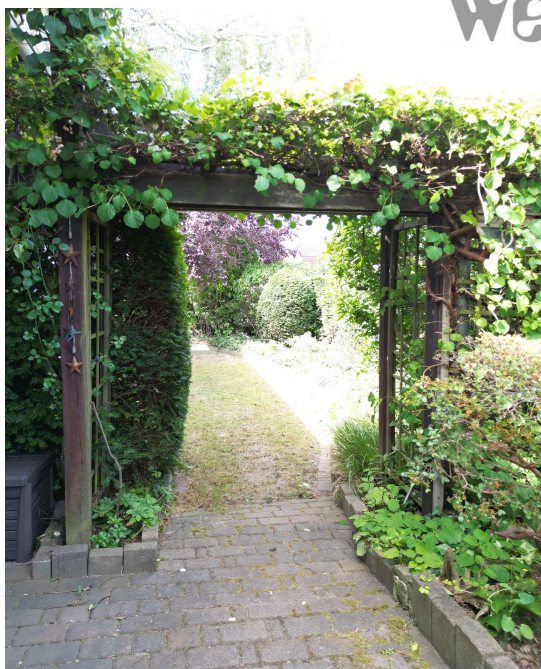
Alle Hausangaben sind ohne Gewähr und es handelt sich um die entsprechenden Auskünfte des Eigentümers.

Notarwahl:

Sofern Sie über keinen Notar verfügen, kann ich Ihnen im Bedarfsfalle gerne einen Notar aus dem Raum Berlin empfehlen, mit dem Sie sich bzgl. evtl. rechtlicher Fragen auseinandersetzen können bzw. der Sie/uns auch im Zusammenhang des Kaufabschlusses betreut.



WellImmobilien
www.well-immobilien.de





Wohnzimmer vorher



Wohnzimmer nachher



WellImmobilien

www.well-immobilien.de



Schlafzimmer vorher



Schlafzimmer nachher



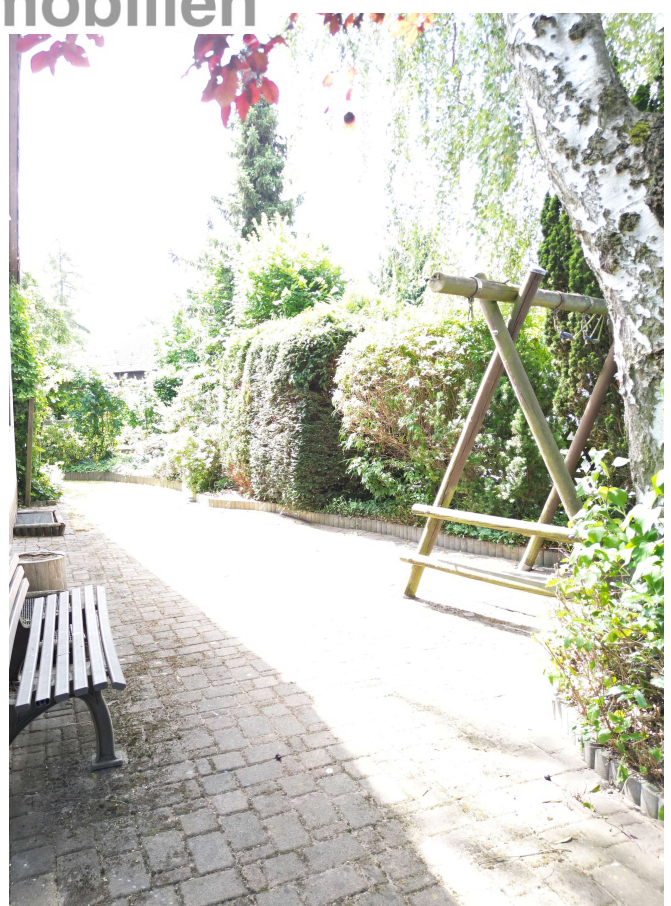


WellImmobilien www.well-immobilien.de





WellImmobilien www.well-immobilien.de



Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

1. Alle Angaben und Informationen zu den Angeboten basieren auf den erteilten und bekannten Informationen des Verkaufenden.
Es wird keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten. Bitte prüfen Sie die wesentlichen Punkte vor Vertragsabschluss.

2. Anspruch und ortsübliche Provisionssätze (7,14 %):

- 2.1. Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Maklerprovision/Vermittlungsprovision in Gesamthöhe von 7,14% vom notariellen Kaufpreis, inkl. gesetzlicher MwSt., jeweils zur Hälfte (50%), **je 3,57 % durch Kaufende und Verkaufende**, als Doppelprovision, gem. § 656c BGB, fällig, sofern der Kauf für den Kaufenden nicht provisionsfrei ist, z. B. bei einer Vereinbarung der reinen Innenprovision mit dem Verkaufenden bzw. andere Vereinbarungen, z.B. bei Nichtverbraucherwohnmobilien, getroffen wurden.

Die Provision wird fällig, wenn anhand unseres Unterlagen oder unserer Vermittlung ein notarieller Kaufvertrag zustande kommt. Vereinbaren die Parteien von vornherein eine Doppelprovision, wie in § 656c BGB festgehalten, gibt es keine Regelungen zur Reihenfolge der Zahlungspflicht des Kaufenden und Verkaufenden. Der Provisionsanspruch besteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen bzw. wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen.

- 2.2. Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande kommende Kaufvertrag aufgrund auflösender Bedingungen seitens des Auftraggebenden erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes des Auftraggebenden Kaufenden aufgelöst oder aus anderen in seiner Person oder eines Berechtigten liegenden Gründen rückgängig gemacht bzw. nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist unser Auftraggebender, wenn er den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadensersatz verpflichtet.

3. Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen. Geschieht dies nicht, so gilt bis zum Beweis des Gegenteils unser Nachweis als ursächlich für den Kauf.
4. Der Kaufinteressent hat die Verpflichtung, bei sämtlichen Verhandlungen uns als ursächlichen wirkenden Makler zu benennen und zu diesen und jedem weiteren Vertragsabschluss heranzuziehen sowie uns Abschriften von abgeschlossenen Verträgen zu beschaffen.
5. Unsere Angebote und Informationen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht an Dritte weitergereicht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber verpflichtet, uns Schadensersatz in Höhe der Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.
6. Sollte durch die Weitergabe unserer Informationen über einen Bauträger an einen Bauherrn ein Kaufvertrag zustande kommen, ist dieser provisionspflichtig.
7. Der Maklervertrag kann jederzeit fristgerecht gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Der Auftraggeber ist zur Kündigung verpflichtet, sobald keine Kaufabsicht mehr besteht.
8. Tätigkeiten für den anderen Teil sind dem Makler gestattet.
9. Mündliche Vereinbarungen bzw. Absprachen bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Bestätigung durch den Makler.
10. Bei Ungültigkeit einer der vorstehenden Bedingungen bleiben die übrigen Punkte in vollem Umfang wirksam. Gerichtsstand ist Potsdam.

BEGINN DER WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsbelehrung des Anbieters

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertes haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervvertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der Firma

WellImmobilien, Inhaber Melanie Huch-Malitzki, Ernst-Thälmann-Str. 81, in 14532 Kleinmachnow,

Tel-Nummer: 0157 / 86 84 92 12

E-Mail: immobilien@well-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An
WellImmobilien

Inh. Melanie Huch-Malitzki

Ernst-Thälmann-Str. 81

14532 Kleinmachnow

immobilien@well-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Ware(n) (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- bestellt am (*)/erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

ENDE DES WIDERRUFSFORMULARS