

Berlin

Elegante casa unifamiliar con vistas soleadas en una parcela idílica en el sur de Berlín.

Número de propiedad: 25423008



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 419 m²

Número de propiedad: 25423008 - 12357 Berlin

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25423008 - 12357 Berlin

De un vistazo

Número de propiedad	25423008	Precio de compra	699.000 EUR
Superficie habitable	ca. 135 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2014
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Componentes prefabricados
Año de construcción	1992	Espacio utilizable	ca. 85 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25423008 - 12357 Berlin

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	111.70 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	03.04.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25423008 - 12357 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25423008 - 12357 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25423008 - 12357 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25423008 - 12357 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25423008 - 12357 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 25423008 - 12357 Berlin

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:



030 - 66 52 7000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25423008 - 12357 Berlin

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.



T.: 030 - 66 52 70 00

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | berlin.neukoelln@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANY GERMANY

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

Número de propiedad: 25423008 - 12357 Berlin

Una primera impresión

Elegante casa unifamiliar con soleadas vistas en una idílica parcela con un cuidado jardín en el sur de Berlín. Una encantadora casa busca nuevos propietarios. Se vende una casa unifamiliar con sótano completo y 220 m² de superficie habitable/útil, construida en 1992 con métodos de construcción prefabricados. La casa se encuentra en excelentes condiciones y está disponible para su ocupación tras consultar con el propietario actual. La elegante propiedad, revestida de ladrillo, se encuentra en una parcela bien proporcionada de aproximadamente 419 m², apartada de la carretera. Junto a la casa hay un garaje con espacio para un vehículo. La superficie habitable/útil de aproximadamente 220 m² consta de cuatro habitaciones, un aseo de cortesía, un baño y dos salas de ocio en el sótano. Los suelos son de baldosas, laminado y moqueta. La planta baja se distribuye en una entrada abierta, un aseo de cortesía y una cocina de concepto abierto que da al salón-comedor con acceso a la terraza. Una característica especial es la elegante chimenea en el salón, que crea un ambiente acogedor. La escalera abierta conduce al ático. Esta parte de la propiedad consta de un pasillo, un dormitorio, un segundo dormitorio, un tercer dormitorio y un baño con bañera esquinera y ducha independiente. Otro punto a destacar es el balcón que da al segundo dormitorio. Una claraboya da acceso al ático, ofreciendo espacio de almacenamiento adicional. Se accede al sótano desde la planta baja a través de la escalera abierta. Desde el pasillo, encontrará dos salas de ocio, una de las cuales se ha convertido en sala de estar y zona de invitados. Otra habitación está equipada como lavadero y tiene acceso independiente al jardín. La cuarta habitación sirve como cuarto de servicio y cuarto de calderas. El jardín está bellamente diseñado y ofrece amplio espacio para relajarse al aire libre. Puede solicitar más información, fotos, planos y programar visitas.

Número de propiedad: 25423008 - 12357 Berlin

Detalles de los servicios

AUSSTATTUNG:

- Grundstück ruhig gelegen in zweiter Reihe
- moderne Zaunanlage
- liebevoll Bepflanzung zu anderen Anwohnern
- Zuwege und Einfahrt gepflastert
- Einzelgarage neben der Immobilie
- große Sonnen-Terrasse
- lichtdurchfluteter Eingangsbereich
- Einbauküche
- Gäste-WC
- offenes Wohn- und Esszimmer
- stillvoller Kamin
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Badezimmer im Dachgeschoss
- Badezimmer im Dachgeschoss mit Badewanne und separater Dusche
- Schlafzimmer mit Balkon
- Hobbyraumnutzung im Kellergeschoss

Número de propiedad: 25423008 - 12357 Berlin

Todo sobre la ubicación

GEOGRAFIE:

Rudow ist der südlichste Ortsteil des Bezirks Neukölln. Er grenzt im Norden an die Ortsteile Britz und Baumschulenweg, im Westen an Buckow und Gropiusstadt, im Osten an Johannisthal und Altglienicke sowie im Süden an die in Brandenburg liegenden Orte Schönefeld, Waßmannsdorf und Großziethen an.

LAGE/ VERKEHR / FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:

Im Nordosten und Osten wird Rudow von der Bundesautobahn 113 begrenzt. Die optimale Verkehrsanbindung zum neuen Flughafen BER macht Rudow als Wohngebiet zusätzlich sehr attraktiv. Der gleichnamige Bahnhof mit der U-Bahn-Linie U7 verbindet Anwohner mit ganz Berlin. Die Expressbuslinie X7 setzt die vorzügliche Anbindung ohne Zwischenhalt zum Flughafen fort.

Rudow ist bekannt für sein sportliches Engagement, so zählt der TSV Rudow 1888 zu einem der größten Sportvereine in Berlin. Das Hauptaugenmerk des Vereins ist die Jugendarbeit. Es gibt auch weitere Vereine im Reitsport und Sportschützen Bereich. In Rudow gibt es über sieben Parkanlagen, unter anderem Rudower Fließ, die Rudower Höhe und auch der Dörferblick. Zu den Sehenswürdigkeiten zählt die die Dorfkirche Rudow aus dem 13. Jahrhundert.

INFRASTRUKTUR:

Das Umfeld ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser mit herrlich angelegten Grünanlagen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten, Restaurants, Ärztehäuser, Anbindung an die öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius Passagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

SCHULEN:

In Rudow befinden sich unter anderem fünf Grundschulen, eine Oberschule, ein Gymnasium und eine Musikschule. Im Umfeld der Immobilie befinden sich 7 Kindergärten und Tagesbetreuungsstätten.

Número de propiedad: 25423008 - 12357 Berlin

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 111.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkt Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25423008 - 12357 Berlin

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin

Tel.: +49 030 - 66 52 70 00

E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com