

Berlin / Rauchfangswerder

# Charmant bungalow près de l'eau avec potentiel

**CODE DU BIEN: 25068050**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 684 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25068050</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 76 m²</b>                     |
| <b>Pièces</b>                 | <b>3</b>                             |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>2</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>1</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1965</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x surface libre, 1 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>399.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>                                                       |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>                               |

**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz liquide          |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 19.08.2035           |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 211.30 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | G                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2016                   |

**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## La propriété



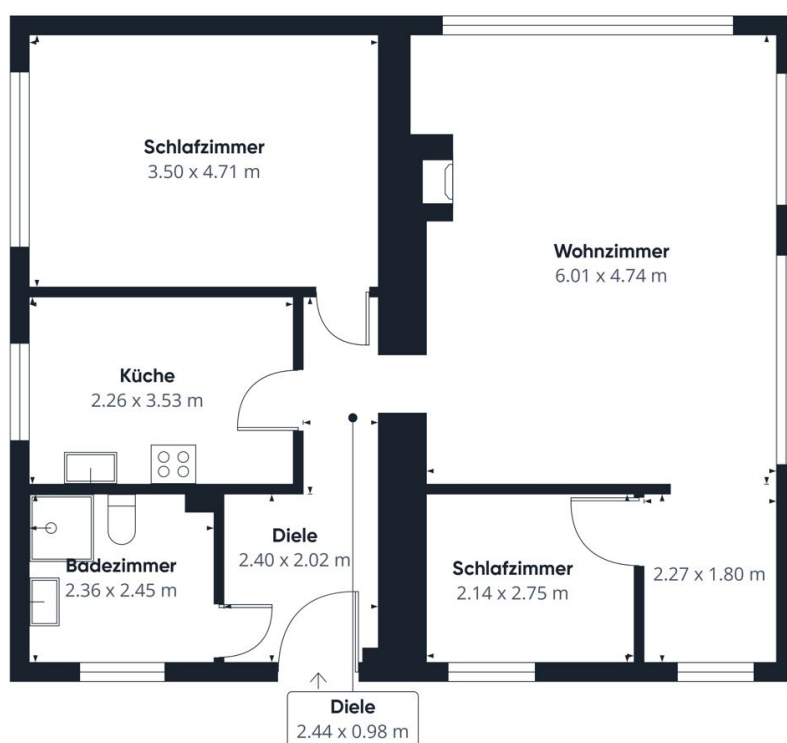
**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Une première impression

Cette maison individuelle séduit par sa polyvalence et ses nombreuses possibilités d'aménagement, et particulièrement par son potentiel pour les bricoleurs. Une extension construite en 1978 a porté la surface habitable à environ 76 m<sup>2</sup>, offrant un espace confortable pour les petites familles ou les couples. La propriété s'étend sur environ 684 m<sup>2</sup> et, outre le bâtiment principal, comprend plusieurs dépendances pratiques. L'agencement est bien pensé et fonctionnel. Trois pièces sont disponibles, dont deux chambres qui, grâce à leur taille, permettent diverses configurations d'aménagement. La salle de bain est fonctionnelle. Une cuisine équipée assure un confort optimal au quotidien ; tous les appareils électroménagers essentiels sont présents et prêts à l'emploi. La pièce de vie centrale est spacieuse et offre un cadre idéal pour des moments conviviaux en famille ou entre amis. Une cheminée est présente mais nécessite une rénovation. Les acquéreurs auront la possibilité de personnaliser cet espace selon leurs goûts. Côté performance énergétique, un nouveau système de chauffage central a été installé en 2016, garantissant une chaleur agréable dans toute la maison. Le jardin offre de nombreuses possibilités d'aménagement, parfait pour se détendre en plein air ou créer des parterres de fleurs. Une dépendance attenante à la maison offre un espace supplémentaire idéal pour les loisirs, un atelier ou du rangement – parfait pour les bricoleurs. Cette dépendance comprend déjà une chambre et une salle d'eau. Un garage assure un stationnement pratique et sécurisé. Un puits privé fournit une eau abondante pour l'arrosage du jardin, un atout considérable pour son entretien. La proximité de l'eau offre des possibilités de loisirs supplémentaires à proximité immédiate. Le quartier bénéficie d'excellentes infrastructures : commerces, écoles et services médicaux sont facilement accessibles. La rue calme permet de vivre en toute tranquillité sans sacrifier la proximité des commodités. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Saisissez cette opportunité et découvrez tout le potentiel de cette maison individuelle.

**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Tout sur l'emplacement

### Geografie:

Schmöckwitz/Rauchfangswerder ist der südlichste Zipfel des Bezirks Treptow-Köpenick. Das Schmöckwitzer Gebiet bildet die südliche Begrenzung der Müggellandschaft. Schmöckwitz liegt mit seinen Kolonien in herrlicher Umgebung von See und Wald auf einem hochwassersicheren, nacheiszeitlichen Dünenzug. Die Wohngebiete sind ringsum von Wasser und Wald umschlossen: vom Langen See, Seddinsee, Zeuthener See, Großen Zug und Krossinsee.

### Lage / Verkehr:

Schmöckwitz und Karolinenhof sind durch die Straßenbahnlinie 68, die nachts durch den Nachtbus N68 ersetzt wird, an das öffentliche Nahverkehrsnetz Berlins angeschlossen. Von der Endhaltestelle der Straßenbahn verkehrt die Buslinie 168 als Zubringer nach Rauchfangswerder. Die Buslinien 733 und deren Verlängerung 734 verkehren außerdem nach Königs Wusterhausen über Wernsdorf und in die andere Richtung über Zeuthen zum Flughafen Berlin Brandenburg. In den Sommermonaten verkehrt eine Fähre von Schmöckwitz zur Halbinsel Krampenbug zu den Zeltplätzen nördlich der Dahme an der Großen Krampe. Sämtliche Linien, ausgenommen die Buslinien 733/734 (RVS LDS) werden von der BVG betrieben.

### Infrastruktur:

### Schulen:

Grundschule (Schmöckwitz), Oberschule an der Dahme (Grünau) und Linden-Oberschule (Bohnsdorf), Gymnasien in Köpenick und Altglienicke. Außerdem befinden sich im Umfeld viele Kindertagesstätten. Einkaufsmöglichkeit, Restaurants sowie eine Tankstelle befinden sich nur ca. 4 km entfernt.

### Freizeit / Sport / Natur:

In der ruhigen Stadtrandlage sorgen zahlreiche, liebevoll gestaltete Spiel- und Holzbauten für Spaß und Bewegung. Dabei kommen nicht nur die lieben Kleinen auf ihre Kosten. Ein Beachvolleyballfeld mit Netz lädt Groß und Klein, sowie Jung und Alt zu Sport und Geselligkeit in der Natur ein. Natürlich fehlen auch die Spielplatzklassiker wie Riesenrutsche, Balancierstämme, Wackelsteg und verschiedene Schaukeln nicht. Durch seine direkte Nähe zur Badestelle lassen sich Planschen, Schwimmen und Spielen super kombinieren. Überdachte Sitzplätze und weitere Sitzmöglichkeiten laden zum Verweilen, zum Picknick und zum Verschnaufen am Wasser ein.

**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 211.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Ariane & Andreas Gräfenstein**

---

**Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000**

**E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**