

## Berlin / Rauchfangswerder

???????????? ???? ???? ???? ????  
????????????

???????? ?????: 25068050



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

???? ??: 429.000 EUR • ??: ca. 76 m<sup>2</sup> • ??: 3 • ??: 684 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068050	????? ???????	429.000 EUR
????????????	ca. 76 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	3		????????????????
???????????? ???	2	????????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	1		MwSt.) des
????? ?????????????	1965		beurkundeten
????? ?????????????	1 x ???????????	??????	?????,
	????? ????????????,		????????????????
	1 x ???????		????????

???????? ??????????: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	????????????????? ??????	???????? ??????? ??????????	211.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.08.2035	???????????? ????????????? ??????????	G
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2016



???????? ?????????: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

?? ????????





???????? ?????????: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

?? ?????????





???????? ??: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

?? ???????





???????? ?????: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

?? ???????





??????? ???????? : 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

?? ????????



???????? ?????????: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

?? ?????????





???????? ??: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

?? ???????



??????? ???????? : 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

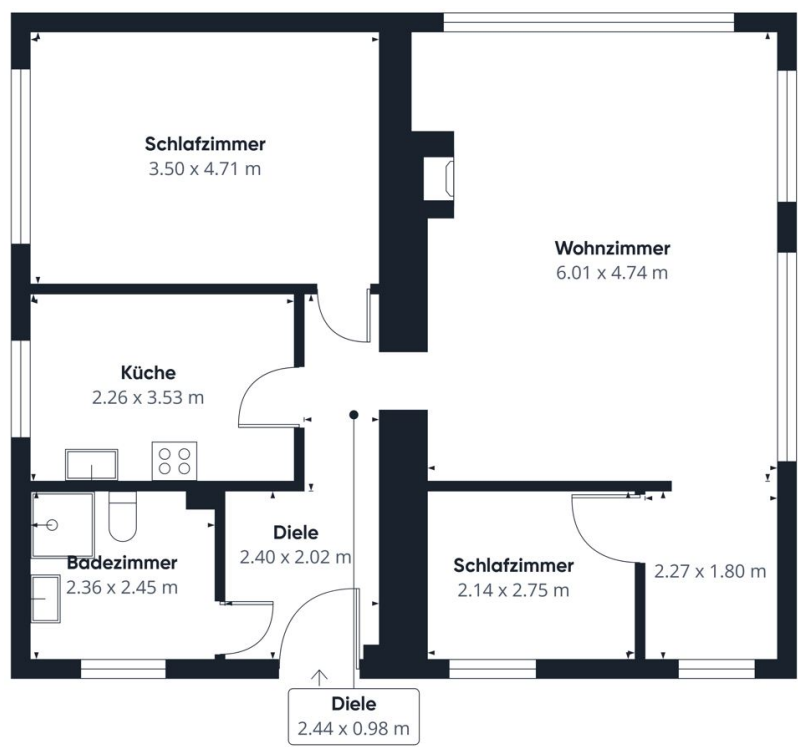
?? ????????





??????? ???????: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ????????? ??? ??????????.

??????? ?????????: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## ??? ?????? ??????????

???? ? ?????????????? ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ?????? ??? ???  
????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ???????????? DIY. ??? ?????????? ???  
????????????????? ?? 1978 ?????? ??? ??? ?????????? ?? ???????? 76 q.m.,  
????????????? ?????? ??? ??? ?????? ?????????????? ? ??????????. ?? ?????????  
????????? ???????? 684 q.m. ???, ?????? ??? ?? ?????????? ??????, ?????????? ??????  
????????? ?????????? ??????. ? ?????????????? ?????? ?????????????????????? ???  
????????????????. ?????????????? ?????????? ??? ?????????, ?????????????????????????? ???  
????????????????, ?? ?????, ????? ??? ?????????? ?????, ?????????????? ?????????? ??????  
????????????. ?? ?????? ?????? ?????????????? ??????????????. ??? ?????????????? ?????????  
????????????????? ?????????????? ??????. ??? ?? ?????????????? ?????????? ?????? ??????????????  
??? ?????????? ??? ??????. ? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????? ?????????????????? ???  
????????????? ?????? ??? ??? ?????? ?????????????????? ?? ??? ?????????????? ? ?????  
????????????????. ?????????? ??????, ?????? ?????????????? ?????????????? ??? ?? ?????? ?????  
?????????????????????????. ?? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????????????????? ??????  
??? ??? ?????????? ?? ?? ?????? ?????? ??????. ??? ??? ?????? ??? ?????????????????  
????????????, ??? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????????? ?? 2016,  
????????????????????? ?????? ?????????? ?? ??? ?? ??????. ? ?????? ?????????????? ??? ??????????  
????????????????? ??????????????, ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????? ?????? ?  
????????????????? ??????????????. ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????????? ?????????????  
????????, ??? ?????????? ?????????? ?????? ??? ??????, ?????????????? ? ?????????? – ?????????  
??? ??? ?????????? ??? DIY. ??? ?? ?????????????? ?????? ?????????????????? ??? ???  
????????? ??? ??? ??????. ??? ?????? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ??????????. ???  
????????????? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??? ??????, ??? ??????????????  
????????????????? ??? ?? ?????????????? ??? ??????. ? ?????????? ?? ?? ?????? ?????????????  
????????????? ?????????????? ?????????? ?? ?????? ??????????????. ? ??? ?????????? ??????????  
????????? ??????????, ?? ??????????????, ?????????? ??? ?????????? ?????????????????????, ??? ??  
????????? ??????????. ? ?????? ?????????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??  
????????????? ? ?????? ?????????? ?? ??????????. ?? ?????????? ?? ??? ?????????????  
????????????????? ?????????????? ? ?? ?????????????? ??? ??????????. ?????????????????? ???  
????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?  
?????????????????.



??????? ???????: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

??? ??? ??? ??????????

#### 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 Krampenburg 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.

??????? ???????: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

????? ?????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 211.30 kwh/(m²\*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.



???????? ??????????: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin  
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000  
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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