

Berlin / Rauchfangswerder

# Γοητευτικό μπανγκαλόου κοντά στο νερό με δυνατότητες

Αριθμός ακινήτου: 25068050



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 399.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 76 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 684 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25068050	Τιμή αγοράς	399.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 76 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	3	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	2	Έπιπλα	Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1965		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Υγροποιημένο αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	211.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	19.08.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2016

Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Το ακίνητο



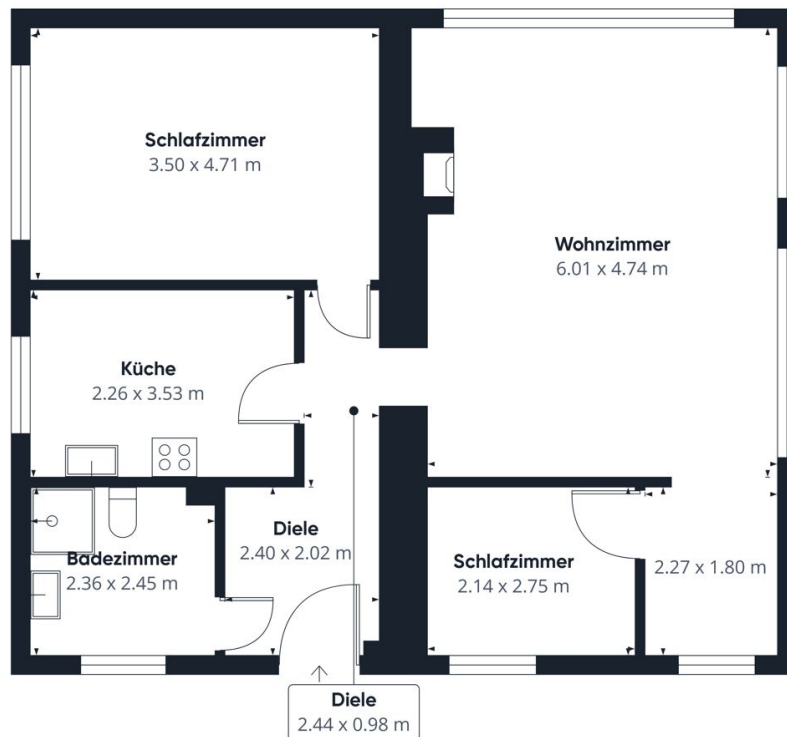
Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η μονοκατοικία εντυπωσιάζει με τις ευέλικτες δυνατότητες χρήσης της και είναι ιδιαίτερα ελκυστική για αγοραστές με δεξιότητες DIY. Μια επέκταση που κατασκευάστηκε το 1978 αύξησε τον χώρο διαβίωσης σε περίπου 76 τ.μ., παρέχοντας άφθονο χώρο για μικρές οικογένειες ή ζευγάρια. Το ακίνητο καλύπτει περίπου 684 τ.μ. και, εκτός από το κεντρικό κτίριο, προσφέρει πολλά πρακτικά βοηθητικά κτίρια. Η διαρρύθμιση είναι καλοσχεδιασμένη και λειτουργική. Διατίθενται συνολικά τρία δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων δύο υπνοδωματίων, τα οποία, χάρη στο μέγεθός τους, επιτρέπουν διάφορες λύσεις επίπλωσης. Το μπάνιο είναι λειτουργικά εξοπλισμένο. Μια εντοιχισμένη κουζίνα εξασφαλίζει καθημερινή άνεση. Όλες οι απαραίτητες συσκευές είναι διαθέσιμες και έτοιμες για χρήση. Ο κεντρικός χώρος διαβίωσης είναι γενναιόδωρος και προσφέρει άφθονο χώρο για άνετες συγκεντρώσεις με την οικογένεια ή τους καλεσμένους. Υπάρχει τζάκι, αλλά χρειάζεται ανακαίνιση για να είναι ξανά χρησιμοποιήσιμος. Οι αγοραστές έχουν την ευκαιρία να εξατομικεύσουν αυτόν τον χώρο σύμφωνα με το δικό τους γούστο. Από την άποψη της ενεργειακής απόδοσης, ένα νέο σύστημα κεντρικής θέρμανσης εγκαταστάθηκε το 2016, εξασφαλίζοντας άνετη ζεστασιά σε όλο το σπίτι. Ο κήπος προσφέρει μια ποικιλία δυνατοτήτων σχεδιασμού, ιδανικές για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους ή δημιουργία παρτεριών. Δίπλα στο σπίτι υπάρχει ένα ξεχωριστό βοηθητικό κτίριο, που παρέχει επιπλέον χώρο για χόμπι, εργαστήριο ή αποθήκη – ιδανικό για τους λάτρεις των DIY. Αυτό το βοηθητικό κτίριο περιλαμβάνει ήδη ένα δωμάτιο και ένα ντους. Ένα γκαράζ προσφέρει άνετο και ασφαλές πάρκινγκ. Ένα ιδιωτικό πηγάδι παρέχει άφθονο νερό για άρδευση του κήπου, ένα σημαντικό πλεονέκτημα για τη συντήρηση του κήπου. Η εγγύτητα με το νερό προσφέρει πρόσθετες ευκαιρίες αναψυχής σε άμεση γειτνίαση. Η γύρω περιοχή διαθέτει άριστες υποδομές, με καταστήματα, σχολεία και ιατρικές εγκαταστάσεις, όλα σε κοντινή απόσταση. Ο ήσυχος παράδρομος επιτρέπει την ήρεμη διαβίωση χωρίς να θυσιάζεται η εύκολη

πρόσβαση σε παροχές. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες ή να κανονίσουμε μια επίσκεψη. Επωφεληθείτε από αυτήν την ευκαιρία και ανακαλύψτε τις δυνατότητες που προσφέρει αυτή η μονοκατοικία.

**Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Όλα για την τοποθεσία

### 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Άλλες πληροφορίες

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 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.

#### 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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