Berlin

Traumhaft sonnige Aussichten auf großem Grundstück verbunden mit einer Wohlfühloase in Berlin-Rudow

VP azonosító: 23423027

VÉTELÁR: 899.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 865 m^2

VP azonosító: 23423027 - 12355 Berlin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23423027 - 12355 Berlin

Áttekintés

VP azonosító	23423027
Hasznos lakótér	ca. 170 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
ÉPÍTÉS ÉVE	1998
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	899.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 80 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 23423027 - 12355 Berlin

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	OEL
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.08.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	E
Teljes energiaigény	148.70 kWh/m²a

VP azonosító: 23423027 - 12355 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423027 - 12355 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423027 - 12355 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423027 - 12355 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423027 - 12355 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 23423027 - 12355 Berlin

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/berlin-neukoelln

VP azonosító: 23423027 - 12355 Berlin

Az els? benyomás

Traumhaft sonnige Aussichten auf großem Grundstück verbunden mit einer Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Rudow - Zum Verkauf steht ein vollunterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von 250 m², welche 1998 errichtet wurde. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 865 m² großem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow. Auf dem Grundstück befindet sich ein Carport und eine weitere Stellfläche für ein zusätzliches Fahrzeug. Auf dem Dach zur Südseite befindet sich eine moderne Photovoltaikanlage. Die Wohnfläche von ca. 170 m² bietet insgesamt sechs Zimmer, eine Gäste-WC mit Dusche sowie ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Die Böden sind mit Fliesen und hochwertigen Echtholz-Dielen belegt. Die Nutzfläche von ca. 80 m² ist zum Teil auch als weiterer Wohn- / Hobbyraum nutzbar. Im Kellergeschoss befinden sich fünf Kellerräume zur individuellen Nutzung. Das Erdgeschoss unterteilt sich vom Eingangsbereich mit Zugang zum Treppenhaus in Flur, Zimmer eins, Gäste-WC mit Dusche, Zimmer zwei, offener Wohnküche mit Zugang zum Garten, Esszimmer mit offenem Übergang zum Wohnzimmer und Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Durch viele große Fensterflächen sind die Räumlichkeiten lichtdurchflutet und der Kamin rundet den Charme der Immobilie ab. Im Flur befindet sich außerdem der Zugang zum Kellergeschoss. Über eine aus Holz gefertigte Treppe gelangt man in das Dachgeschoss. Es unterteilt sich in Flur, Schlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum Balkon, Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche sowie ein weiteres Schlafzimmer mit Ankleide und eigenem Balkon. Im Keller befinden sich neben dem Hauswirtschaftsraum und Heizungsraum mit Öltanks, weitere drei Räume zur individuellen Nutzung. Die Raumhöhe bietet zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten. Der Garten ist praktisch und liebevoll angelegt und bietet genug Platz für erholsame Stunden im Freien. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Der Essbereich der Terrasse im hinteren Bereich ist zum Teil durch den Balkon überdacht und lädt zum harmonischen Beisammen sein ein. Die Terrasse auf der vorderen Seite der Immobilie wird ebenfalls zum Teil durch den zweiten Balkon überdacht. Und je nach Sonnenstand lassen sich auch hier traumhafte Stunden im Freien verbringen. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Gartenhäuschen, welches viel Platz für Gartengeräte bietet. Alle Einzelheiten, Grundrisse und einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

VP azonosító: 23423027 - 12355 Berlin

Részletes felszereltség

AUSSTATTUNG:
- ertragsreiche Photovoltaik-Anlage
- gepflegte Zaunanlage
- gepflasterte Zuwege
- gepflasterte Terrasse vorm Haus
- gepflasterter Stellplatz vor dem und unter dem Carport
- überdachter Eingangsbereich
- große Fensterflächen
- offene Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Gartenzugang von der Küche
- offen gestaltete Übergänge in den Wohnbereichen
- Kamin im Wohnzimmer
- Teilüberdachte Terrasse am Wohnzimmer mit Zugang zum Garten
- Schlafzimmer jeweils mit Ankleide
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- jeweils einen Balkon zu den Giebelseiten des Hauses
- Gartenhaus auf dem Grundstück
- großer vielseitig nutzbares Kellergeschoss

VP azonosító: 23423027 - 12355 Berlin

Minden a helyszínr?l

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.

VP azonosító: 23423027 - 12355 Berlin

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 148.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 vorgemerkte 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 Immobile, 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.

VP azonosító: 23423027 - 12355 Berlin

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278 Berlin - Neukölln
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com