

Berlin

Jól karbantartott családi ház pincével, kandallóval, medencével, napelemekkel és sok mással – menedék a családjának.

VP azonosító: 25423028



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

VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 428 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25423028 - 12355 Berlin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25423028 - 12355 Berlin

## Áttekintés

VP azonosító	25423028	Vételár	649.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 119 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Fakeret
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Építés éve	1994	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25423028 - 12355 Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	09.10.2035	Végso energiafogyasztás	102.43 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Olaj	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25423028 - 12355 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25423028 - 12355 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25423028 - 12355 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25423028 - 12355 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25423028 - 12355 Berlin

## Az ingatlan



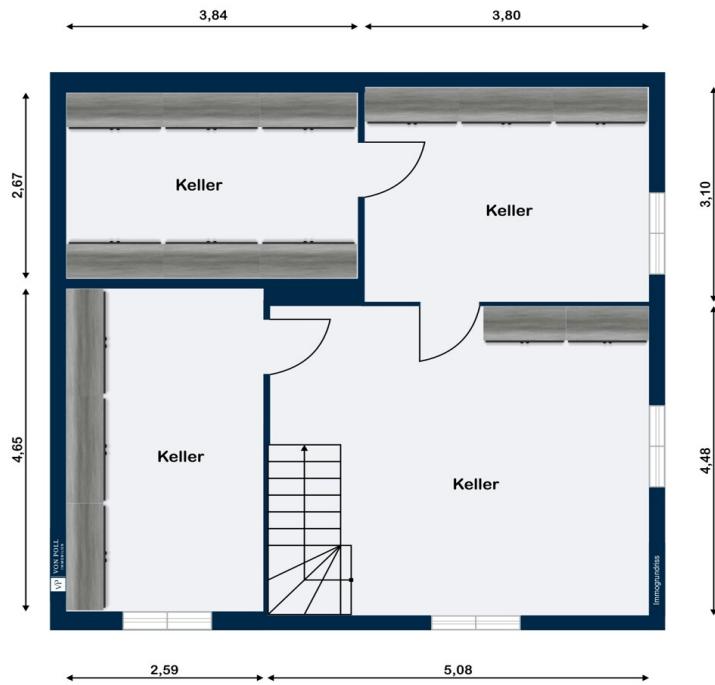
VP azonosító: 25423028 - 12355 Berlin

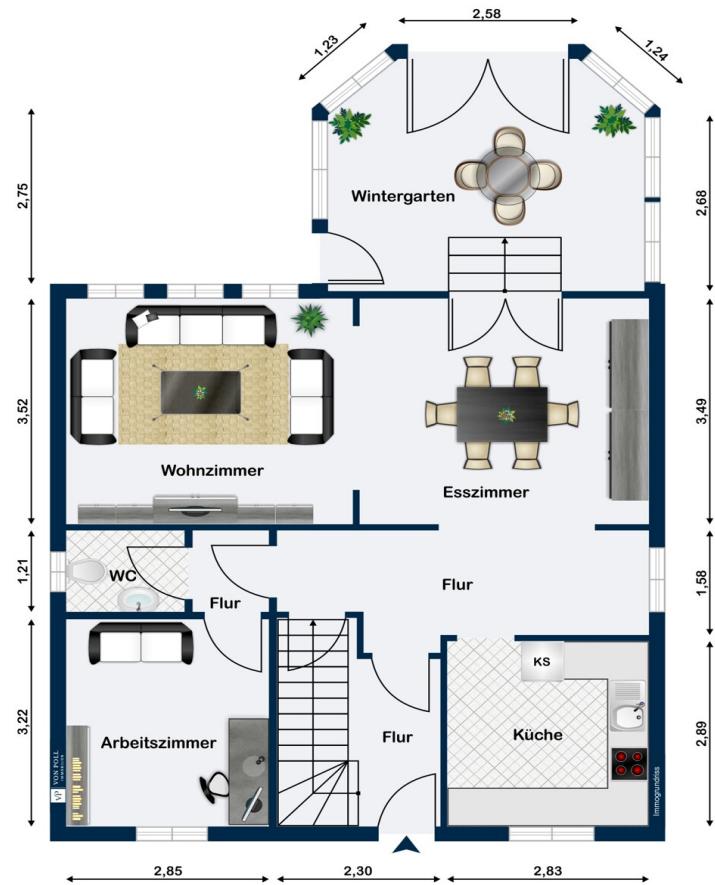
## Az ingatlan

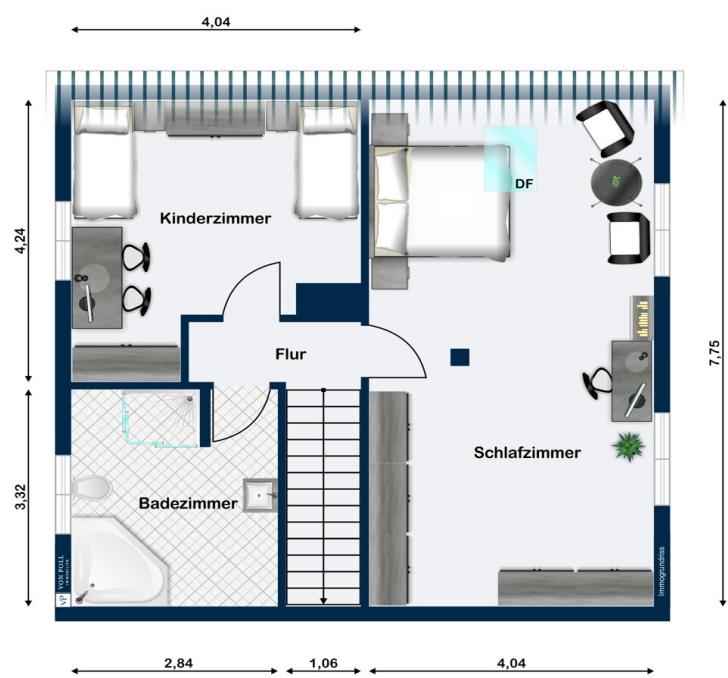


VP azonosító: 25423028 - 12355 Berlin

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25423028 - 12355 Berlin

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott családi ház a vonzó lakótér, a kényelem és a sokoldalú felhasználási lehetőségek sikeres kombinációját kínálja. Az 1994-ben épült favázas szerkezetű, masszív pincével rendelkező ingatlant folyamatosan modernizálták. Csendes, mégis jól megközelíthető lakóövezetben található. A telek a német társasházi törvény (WEG) szerint van felosztva – a teljes ingatlan körülbelül 856 m<sup>2</sup>-t foglal magában, amelyből a körülbelül 428 m<sup>2</sup>-es telek fele-fele részét vásárolja meg. A körülbelül 119 m<sup>2</sup>-es lakótérrel, egy pincével és négy arányos szobával a ház ideális párok vagy családok számára. Három hálószoba boséges magánéletet biztosít, a világos, természetes megvilágítású fürdoszoba pedig funkcionális és vonzó kialakítású is. Az alaprajzot egy tágas nappali és étkező egészíti ki, amelynek szívében egy kandalló teremt hangulatos hangulatot. Az integrált, modern és kiváló minőségű, beépített konyha nagylelkuen felszerelt, és nemrégiben felújításon esett át. Az idők során minden szobát átfogóan felújították és modernizálták, ami modern lakókörnyezetet eredményezett. A hozzáépített télikert jelentesen megnöveli a lakóteret: a padlótól a mennyezetig éró ablakoknak köszönhetően boséges természetes fényt biztosít, és zökkenőmentes kapcsolatot teremt a belső és a különszín között. A télikert mellett található nagy terasz (napellenzivel együtt) pihentető órák eltöltésére csábít a szabadban. A kert teljesen bekerített, biztosítva a magánéletet. Itt található egy pavilon, egy tó és egy hoszivattyús medence – különleges extrák, amelyek teszik teljessé a kínálatot, és változatos szabadidős tevékenységeket tesznek lehetővé. Az épület technológiája számos fejlesztéssel és funkcióval büszkélkedhet: az olajfutási rendszert 2021-ben cserélték, és egy 10 kW-os fotovoltaikus rendszer tárolóval hozzájárul a fenntartható üzemeltetéshez. A léggondolatú kellemes beltéri klímát biztosít, még a forró nyári napokon is. Az ablakok időzítésre programozható elektromos redőnyökkel, a tetőablakok pedig napelemes rolóval vannak felszerelve. A fürdoszoba, a WC, a konyha és a folyosó korszerűsítése során padlófűtést integráltak. A vízlágyító berendezés további kényelmet biztosít. Hamarosan optikai internet kerül kiépítésre az utcában, amely a jövőben nagy sebességu internet-hozzáférést biztosít. A telken garázs és további parkolóhelyek állnak rendelkezésre.

Érdemes megjegyezni, hogy a társasházi tulajdoni struktúra ellenére nincs vagyonkezelő cég vagy hasonló szervezet – így nagyfokú önállóságot élvezhet. Továbbá az ingatlan kiváló állapotban van.

VP azonosító: 25423028 - 12355 Berlin

## Minden a helyszínről

Berlin, eine der dynamischsten Metropolen Europas, besticht durch seine einzigartige Mischung aus urbanem Flair, kultureller Vielfalt und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Stadt wächst stetig und zieht vor allem junge Familien und Berufstätige an, die von den vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr profitieren. In Berlin finden Familien ein lebendiges Umfeld mit einer ausgewogenen Balance zwischen pulsierendem Stadtleben und grünen Rückzugsorten, die Lebensqualität auf höchstem Niveau garantieren.

Im Postleitzahlbereich 12355, im Herzen Neuköllns, eröffnet sich Familien ein besonders attraktives Wohnumfeld. Hier verbinden sich die Vorteile eines aufstrebenden Stadtteils mit einem sicheren, nachbarschaftlichen Miteinander. Die zahlreichen Investitionen in Grünflächen und familienfreundliche Projekte schaffen eine behagliche Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die ruhigen Wohnstraßen machen diesen Bereich zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Gemeinschaft und Lebensfreude legen.

Die Umgebung bietet eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen: Von der Schliemann Grundschule, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu mehreren Kindertagesstätten in unmittelbarer Nähe, sind alle wichtigen Einrichtungen bequem und sicher erreichbar. Die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls hervorragend: Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in einem Umkreis von etwa 15 bis 20 Gehminuten, sodass im Bedarfsfall schnelle und kompetente Hilfe gewährleistet ist. Für aktive Familien stehen zahlreiche Parks und Sportanlagen, wie das nahegelegene Rudower Fließ, zur Verfügung, die zu Bewegung und Erholung im Freien einladen. Auch Spielplätze sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten Kindern sichere Spielmöglichkeiten. Kulinarisch profitieren Familien von einer angenehmen Auswahl an Cafés und Restaurants, die zum entspannten Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Busstationen wie Lakenfelderweg (1 Minute Fußweg) sowie die U-Bahn- und S-Bahn-Station Rudow (16 Minuten Fußweg) optimal gewährleistet, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Für Familien, die in Berlin 12355 ein neues Zuhause suchen, vereint dieser Standort alle wesentlichen Aspekte: eine sichere, kinderfreundliche Umgebung, eine hervorragende Infrastruktur sowie vielfältige Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten – ein Ort, an dem Kinder glücklich aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

VP azonosító: 25423028 - 12355 Berlin

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 102.43 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25423028 - 12355 Berlin

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin

Tel.: +49 30 - 66 52 70 00

E-Mail: [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

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