Berlin

Sonnig gelegner Grundstücks-Rohdiamant im beliebten Blumenviertel von Berlin Rudow

VP azonosító: 24423035

VÉTELÁR: 549.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 110 m² • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 702 m²

VP azonosító: 24423035 - 12357 Berlin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24423035 - 12357 Berlin

Áttekintés

VP azonosító	24423035
Hasznos lakótér	ca. 110 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1936
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	549.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2012
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 40 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 24423035 - 12357 Berlin

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.11.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	265.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

VP azonosító: 24423035 - 12357 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 24423035 - 12357 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 24423035 - 12357 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 24423035 - 12357 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 24423035 - 12357 Berlin

Az elso benyomás

Sonnig gelegner Grundstücks-Rohdiamant im beliebten Blumenviertel von Berlin Rudow - Verkauft wird ein teilunterkellertes EInfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 125 m², welches 1936 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 702 m² großen Grundstück in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin Rudow. Neben dem Haus befindet sich eine massive Garage, welche Platz ein Fahrzeug bietet.

Die Wohnfläche von ca. 110 m² bietet insgesamt 4 Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden belegt.

Das Einfamilienhaus unterteilt sich in Eingangsbereich zum Flur mit Gäste WC und anschließendem Esszimmer. Über einen weiteren Flur mit Treppe zum Dachgeschoss, erreicht man die Küche, das Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zur Terrasse und ein Schlafzimmer.

Das Dachgeschoss unterteilt sich vom Flur mit elektrischer Luke zum Dachboden, in Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, Schlafzimmer eins und Schlafzimmer zwei.

Der Keller ist über eine Außentreppe erreichbar. Er unterteilt sich vom Flur ind Raum eins (Heizungsraum) und Raum Zwei.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Bei Erwerb sollte daher eine Modernisierung oder ein Neubau geplant werden. Der Keller ist feucht.
Auf dem Grundstück kann nach aktuellem Bebauungsplan auch ein neues Haus entstehen mit mindestens zwei Geschossen und zusätzlichem Kellergeschoss. Über genauere Einzelheiten informieren wir Sie gern auf Anfrage.

Eine sehr familienfreundliche Wohngegend in gefragter Lage verbindet sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleine Restaurants, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius-Passagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Genießen Sie zukünftig Ihren Feierabend in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

VP azonosító: 24423035 - 12357 Berlin

Részletes felszereltség

AUSSTATTUNG:
- gleichmäßiges Grundstück
- Zentral gelegen im Blumenviertel
- nur wenige Gehminuten vom Kanal entfernt
- hervorragendes Bebauungspotential
- massive Garage
- massive Bauweise
- Keller feucht
- Gäste-WC
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche

VP azonosító: 24423035 - 12357 Berlin

Minden a helyszínrol

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.

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

VP azonosító: 24423035 - 12357 Berlin

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 265.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24423035 - 12357 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com