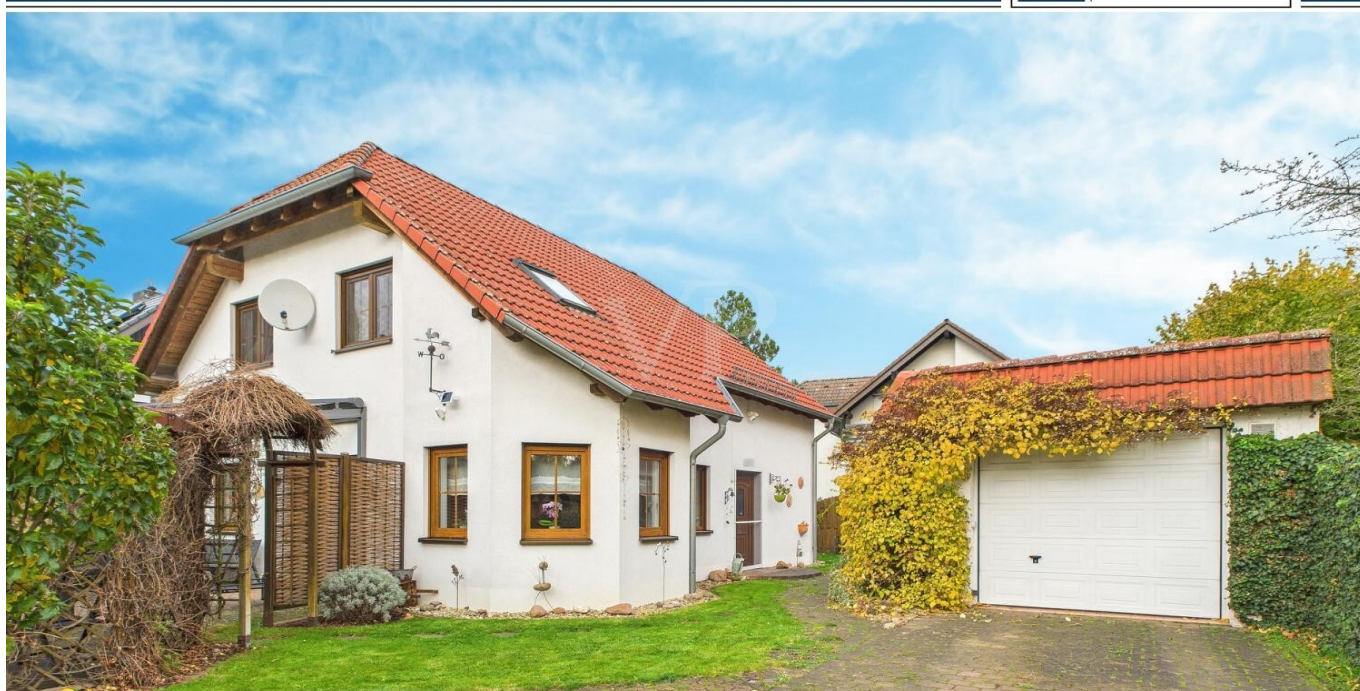


Berlin / Rudow

Csendes helyen, Rudow népszerű részén található családi ház - kifogástalanul karbantartott és azonnal költözheto!

VP azonosító: 25423025



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 675.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 124 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 700 m²

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

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

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

Áttekintés

VP azonosító	25423025
Hasznos lakótér	ca. 124 m²
Teto formája	Konytteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2005
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	675.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Könnyű földgáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	03.11.2035	Végso energiafogyasztás	115.10 kWh/m²a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

Az ingatlan



VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

Az ingatlan



VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

Az ingatlan



VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

Az ingatlan



VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

Az ingatlan



VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

Az ingatlan



VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

Az ingatlan



VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

Az ingatlan



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

Az első benyomás

Ez a tágas, különálló ház egy pörölycápa alakú telken, privát helyen található, és jól megtervezett alaprajzot kínál modern felszereltséggel. A csendes környezet kellemes lakókörnyezetet ígér, míg a félreeso kert garantálja a magánéletet. A neves építőipari vállalat, a Lechner Massivhaus által 2005-ben épített ház tömör, előre gyártott Beton elemeket használ, biztosítva a kivételes méretpontosságot, energiahatékonyságot és tartósságot. A körülbelül 124 m²-es lakótér két szinten oszlik el. Három világos hálósoba található, amelyek közül az egyikhez egy gardrób is tartozik, amely bőséges tárolóhelyet és jól szervezett elrendezést biztosít. Minden szoba természetes fénnel teli, így kényelmes lakókörnyezetet teremt. Két modern fürdőszoba, amelyeket 2020 körül újítottak fel, biztosítja a kényelmet. Az időtlen berendezési tárgyak és az ízléses csempék megfelelnek a mai szabványoknak, és hozzájárulnak a jól karbantartott összképhez. A földszinten egy sokoldalú dolgozószoba is található, amely ideális otthoni munkavégzéshez vagy vendégszobaként. A tágas nappali és étkező közvetlen hozzáférést biztosít a fedett teraszhoz. A masszív terasztető elektromos napellenzovel van felszerelve, így az időjárástól függetlenül élvezheti a teraszt. A konyhában kiváló minőségű Bosch készülékek találhatók, melyeket funkcionalitásuk és tartósságuk miatt választottak, biztosítva a zökkenőmentes főzési és étkezési élményt. Ez a minőség iránti elkötelezettség más részletekre is kiterjed: minden földszinti ablak elektromos redonnyel van felszerelve, ami biztonságot és kényelmet nyújt. A modern kamerarendszer tovább fokozza a biztonságot, lehetővé téve, hogy otthonát és ingatlanát folyamatosan szemmel tarthassa. A 2023-ban újonnan telepített gázfűtési rendszer hatékony és költséghatékony fűtést biztosít. A ház ideális feltételeket kínál járművek és barkácsolók számára is: a masszív garázs elektromos garázskapuval rendelkezik, így a jármű bejutása és parkolása különösen kényelmes. A tágas birtokot elektromos kapu védi. A házat kert veszi körül, amely bőséges helyet biztosít szabadidős tevékenységekhez, játszóterekhez vagy egyszerűen a szabadban való pihenéshez. A gondozott kert teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot. Ez a családi ház a modern lakhatási kényelmet, a praktikus funkciókat és a csendes, félreeso elhelyezkedést ötvözi egy vonzó, pörölycápa alakú telken. Gyoződjön meg saját szemével a ház elonyeirol egy személyes megtekintés során, és fedezze fel az ingatlanban rejlo lehetőségeket Ön és családja számára. Várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

Részletes felszereltség

EINFAMILIENHAUS:

- Einfamilienhaus der Firma: Lechner Massivhaus
- Rollläden an allen Fenstern, EG elektrisch, OG manuell
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Heizkörper im Obergeschoss, im Badezimmer Fußbodenheizung
- hochwertige Einbauküche mit Bosch Geräten von 2021
- 2023 neue Gasheizung
- zusätzliches Arbeitszimmer im Erdgeschoss
- Gäste WC mit Fenster im Erdgeschoss
- Eckbadewanne im Obergeschoss
- Entkalkungsanlage

AUßENBEREICH:

- massive Garage mit elektrischem Tor
- elektrische Grundstückseinfahrt
- Terrassenüberdachung + elektrische Markise
- zusätzliche Nutzfläche im Gartenhaus sowie hinter der Garage

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

Minden a helyszínról

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 zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25423025 - 12357 Berlin / Rudow

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