Berlin

Ihr neues Zuhause - Sonnige Aussichten im Süden von Berlin in familienfreundlichem Wohnumfeld

CODICE OGGETTO: 23423038

PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 120 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 472 m^2

CODICE OGGETTO: 23423038 - 12353 Berlin

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23423038 - 12353 Berlin

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23423038
Superficie netta	ca. 120 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	569.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1996
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 70 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23423038 - 12353 Berlin

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.10.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	159.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 23423038 - 12353 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23423038 - 12353 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23423038 - 12353 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23423038 - 12353 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23423038 - 12353 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23423038 - 12353 Berlin

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 23423038 - 12353 Berlin

Una prima impressione

Großzügiger Familientraum in Berlin-Rudow wartet auf neue Eigentümer - Verkauft wird ein vollunterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von 190 m², welches 1983 errichtet wurde. Das Haus ist optisch ansprechend und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 472 m² großem Grundstück und liegt in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow. Auf dem Grundstück neben dem Haus befindet sich eine gepflasterte Stellfläche für ein Fahrzeug. Die Wohnfläche von ca. 120 m² bietet insgesamt fünf Zimmer. Vier Zimmer können bei Bedarf als Schlafzimmer genutzt werden. Die Böden der Immobilie sind mit Fliesen, Parkett, Teppichboden und Laminat belegt. Das Erdgeschoss unterteilt sich vom Eingangsbereich beziehungsweise Flur mit offenem Treppenhaus in Esszimmer, Küche mit Essbereich, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Arbeits- / Gästezimmer mit Zugang zur Terrasse und Gästebadezimmer mit Dusche. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch eine praktische Abstellkammer im Flur. Die Terrasse am Haus ist durch eine feste Regenüberdachung geschützt und bietet bei jedem Wetter einen naturverbundenen Blick in den eigenen Garten. Das Dachgeschoss unterteilt sich vom Flur beziehungsweise Vorraum in Schlafzimmer eins, Badezimmer mit Badewanne und Schlafzimmer zwei. Bei Bedarf lässt sich das zweite Schlafzimmer in zwei separate Zimmer aufteilen. Über den Flur im Obergeschoss ist der Spitzboden durch eine Dachluke erreichbar. Die Fläche wird aktuell als Stauraum genutzt. Im Kellergeschoss befinden sich unter anderem ein Büro / Gästebereich, ein Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage und Öltanks sowie ein geräumiger Lagerraum. Der Flur verfügt über einen separaten Gartenzugang. Der Garten ist praktisch angelegt und mit Zierpflanzen naturverbunden eingefriedet. Kleine Bäume und Hecken bieten im Sommer einen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Auf dem sonnigen Grundstück befindet sich eine überdachte Terrasse direkt am Haus. Die Zuwege rund um das Haus sind mit Natursteinplatten ausgelegt. Weitere Einzelheiten, Bilder und Grundrisse zum Objekt erhalten Sie auf Anfrage.

CODICE OGGETTO: 23423038 - 12353 Berlin

Dettagli dei servizi

AUSSTATTUNG:
- familienfreundliches Wohnumfeld
- gepflegte Zaunanlage
- Naturstein Zugangswege
- gepflasterter PKW-Stellplatz
- regengeschützter Eingangsbereich
- überdachte Terrasse (West-Ausrichtung)
- separater Kellerzugang
- Gäste-Badezimmer Dusche
- Badezimmer mit Badewanne
- Küche mit elektrischen Geräten
- Hobby Partyraum im Kellergeschoss

CODICE OGGETTO: 23423038 - 12353 Berlin

Tutto sulla posizione

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 Tagesbetreuungsstätten.

CODICE OGGETTO: 23423038 - 12353 Berlin

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 159.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. 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.

CODICE OGGETTO: 23423038 - 12353 Berlin

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com