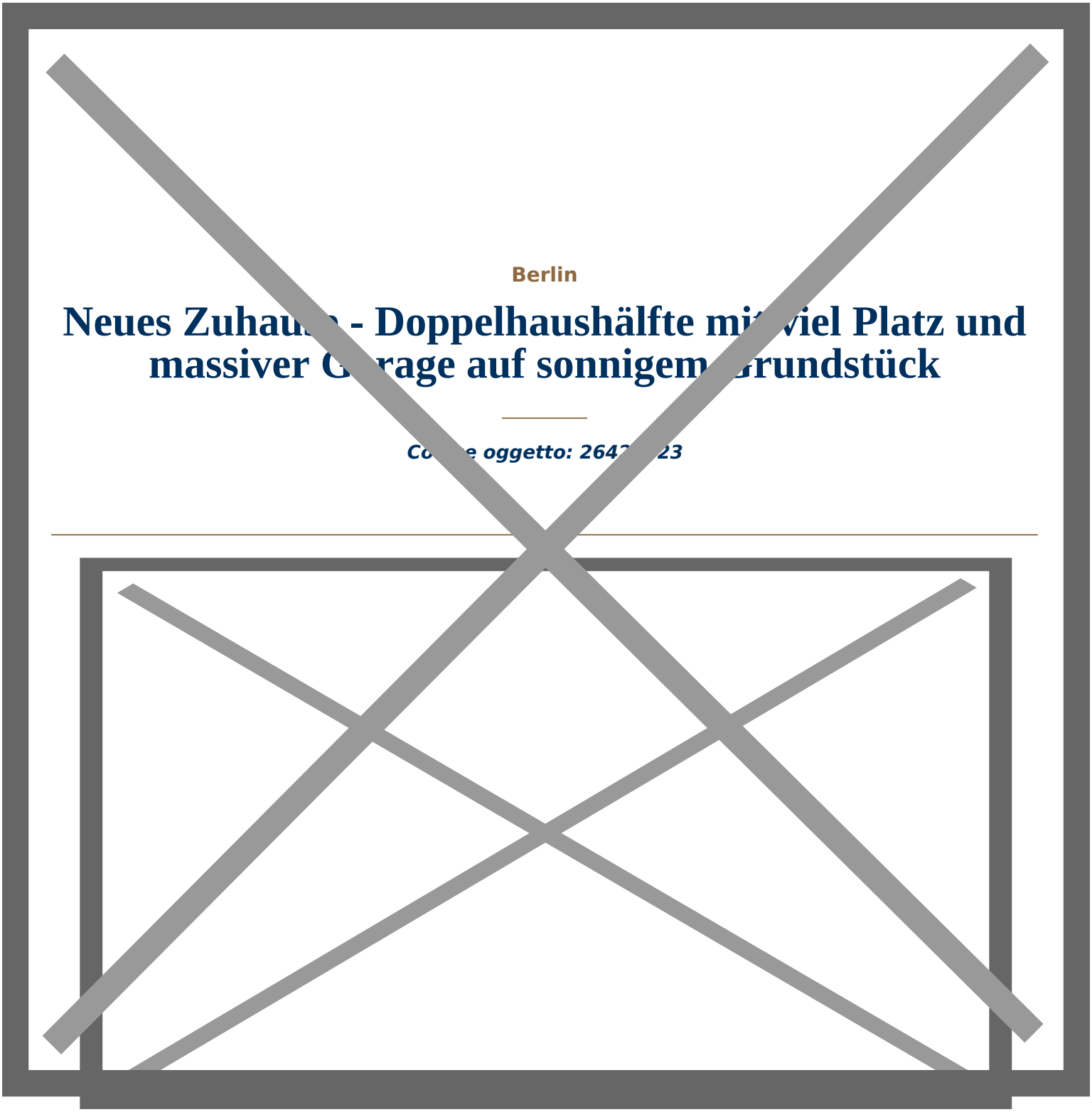
Berlin

Neues Zuhaus - Doppelhaushälfte mi viel Platz und massiver G rage auf sonnigem Grundstück

Co e oggetto: 264 23



PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 125 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 343 m^2

Codice oggetto: 26423023 - 12357 Berlin



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

Codice oggetto: 26423023 - 12357 Berlin

A colpo d'occhio

Codice oggetto	264230[illegible]
Superficie netta	ca. 125 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1.5
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x superficie [illegible]a, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Commissione in caso di mediazione	Commissione acquirente 3,57 % (IVA incl.) sul prezzo di acquisto rogato
Modernizzazione / riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie [illegible]	ca. 90 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26423023 - 12357 Berlin

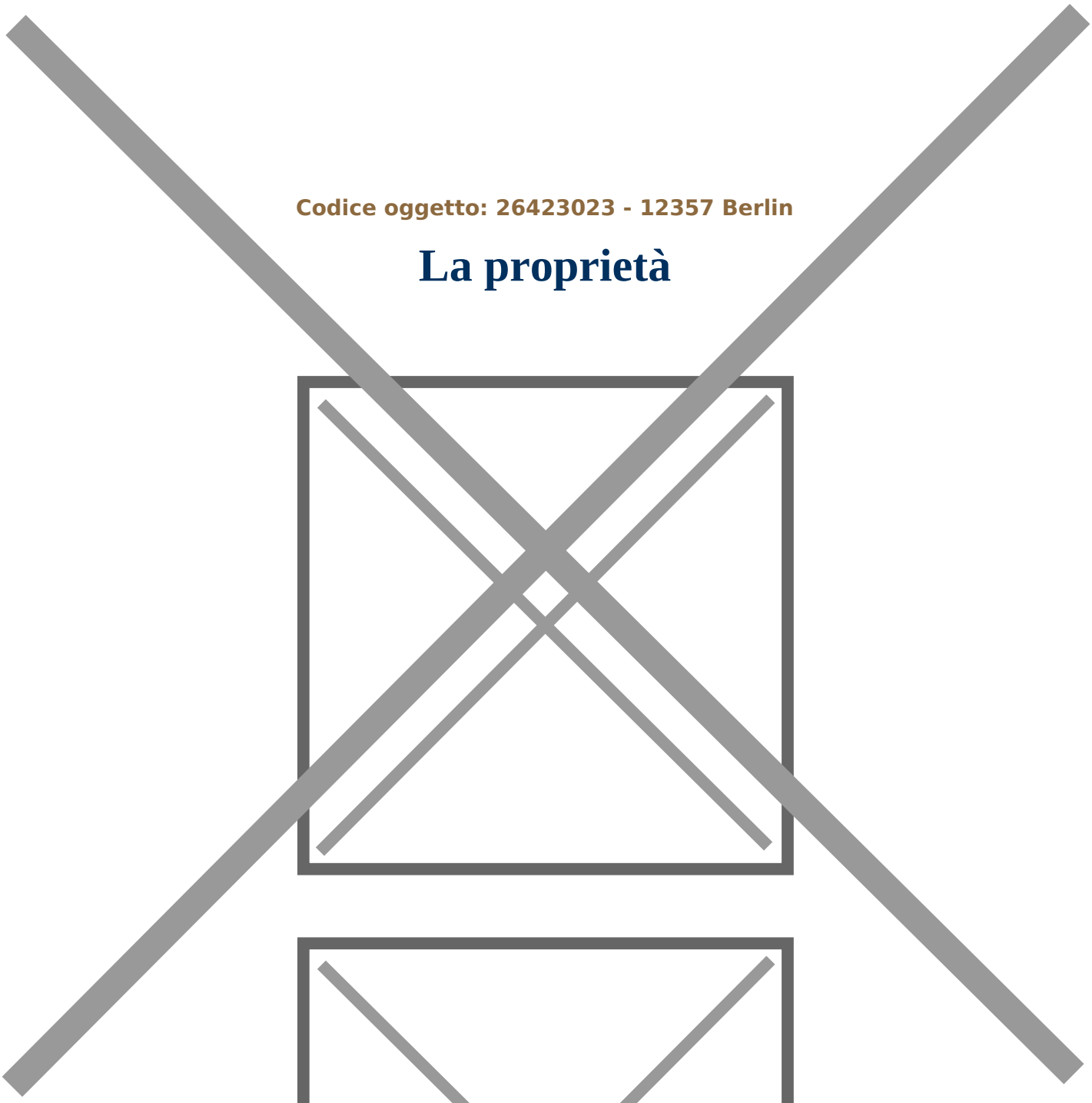
Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	01.01.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	210.45 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

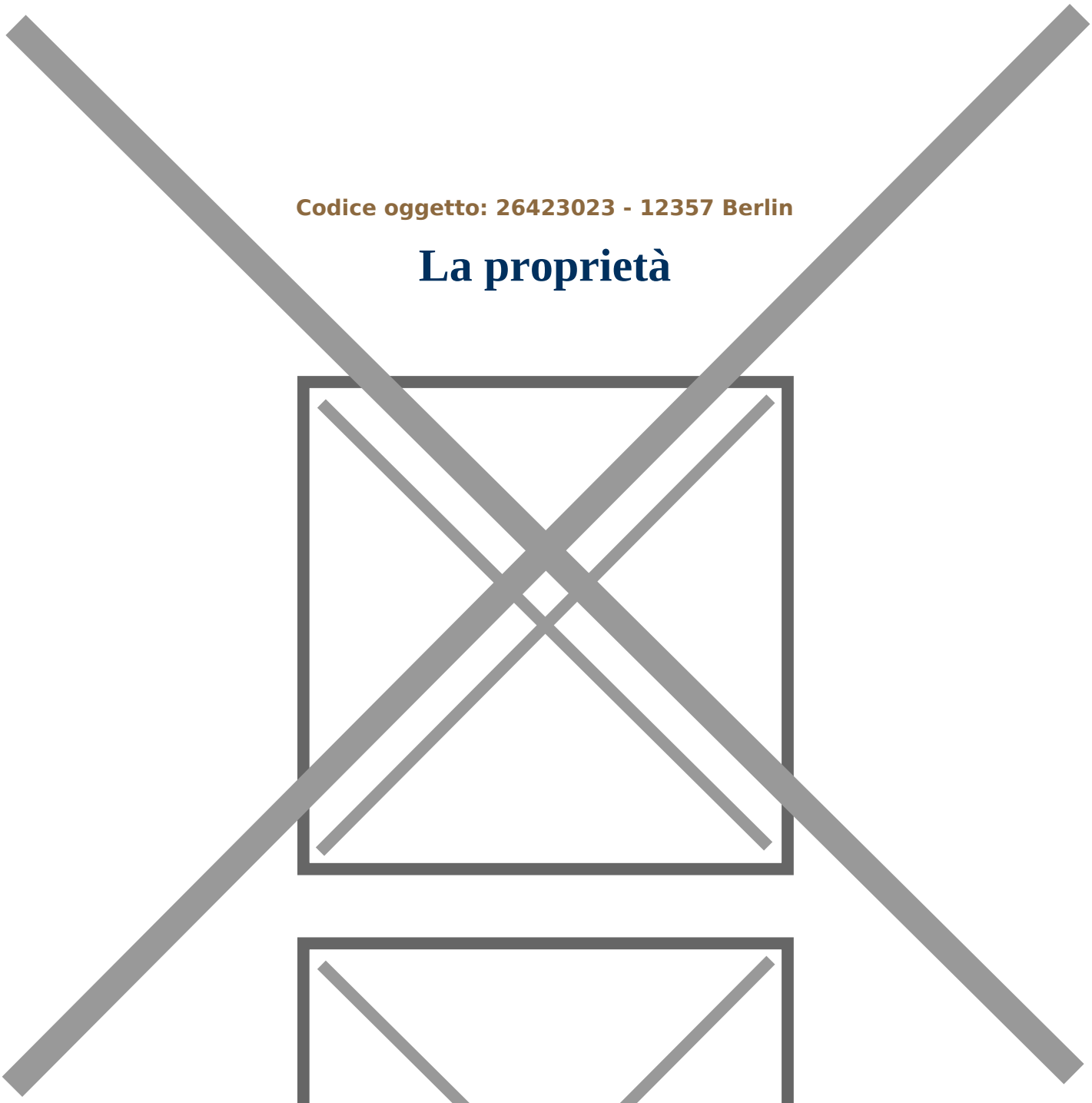
Codice oggetto: 26423023 - 12357 Berlin

La proprietà



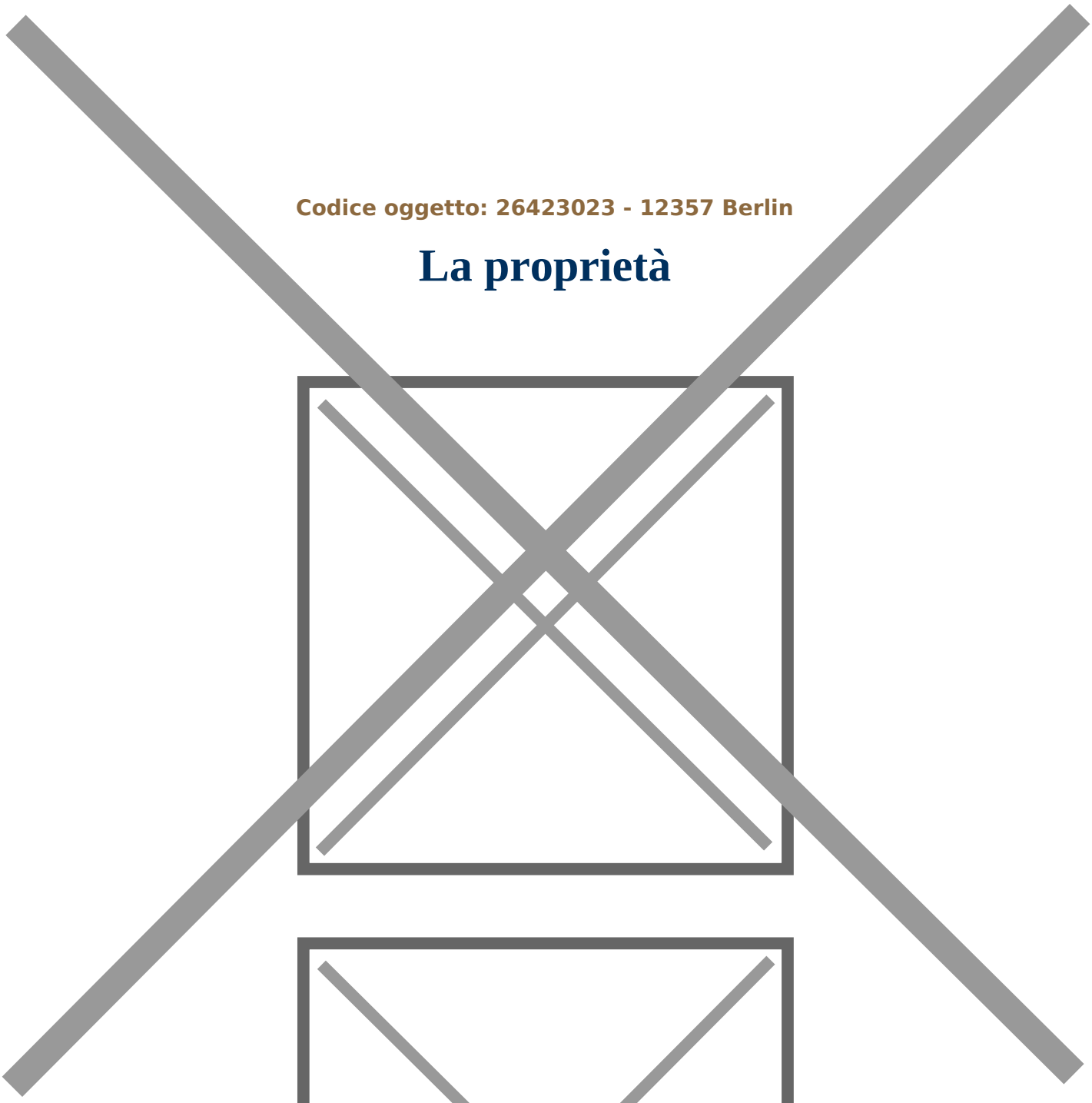
Codice oggetto: 26423023 - 12357 Berlin

La proprietà



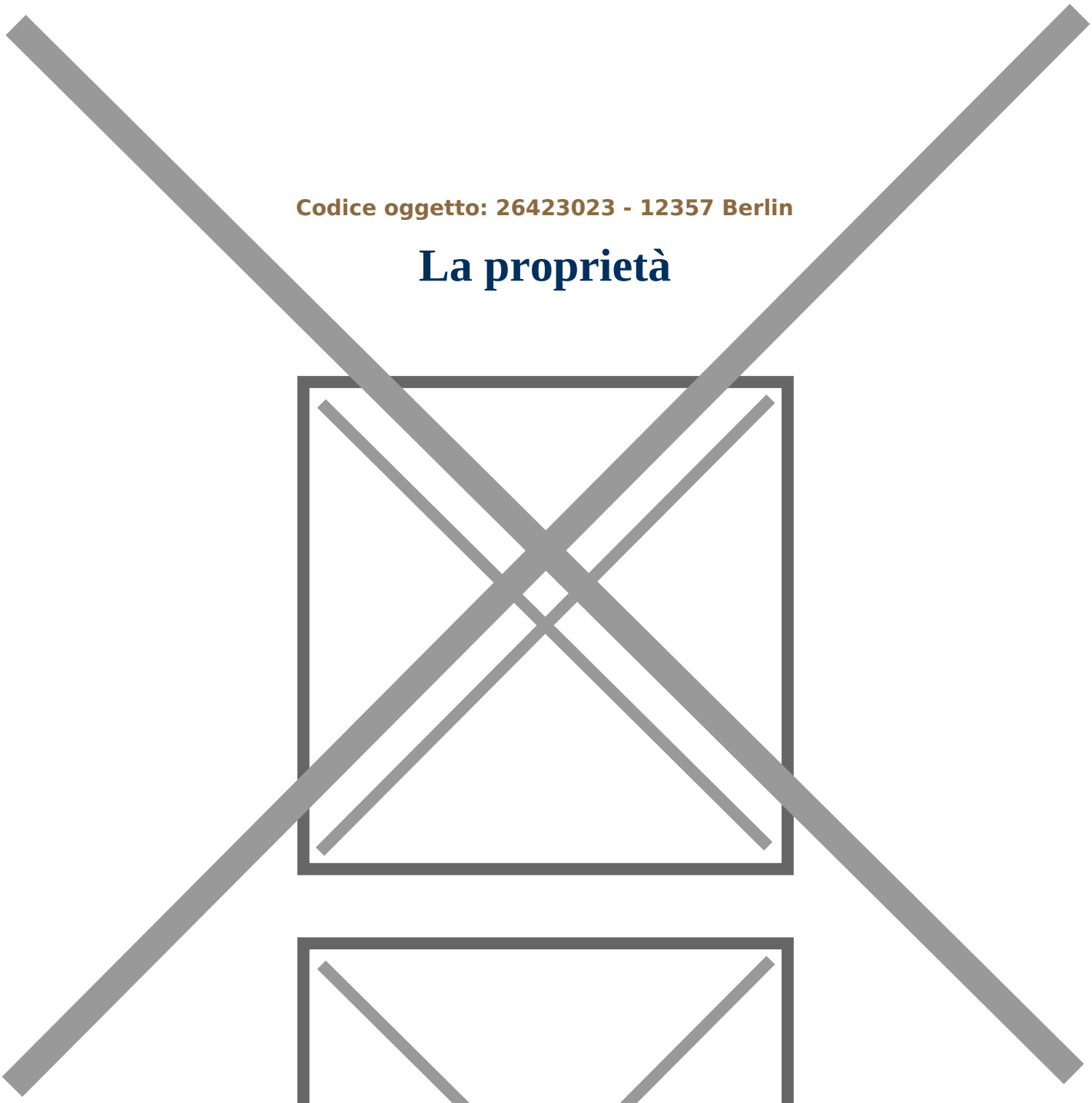
Codice oggetto: 26423023 - 12357 Berlin

La proprietà



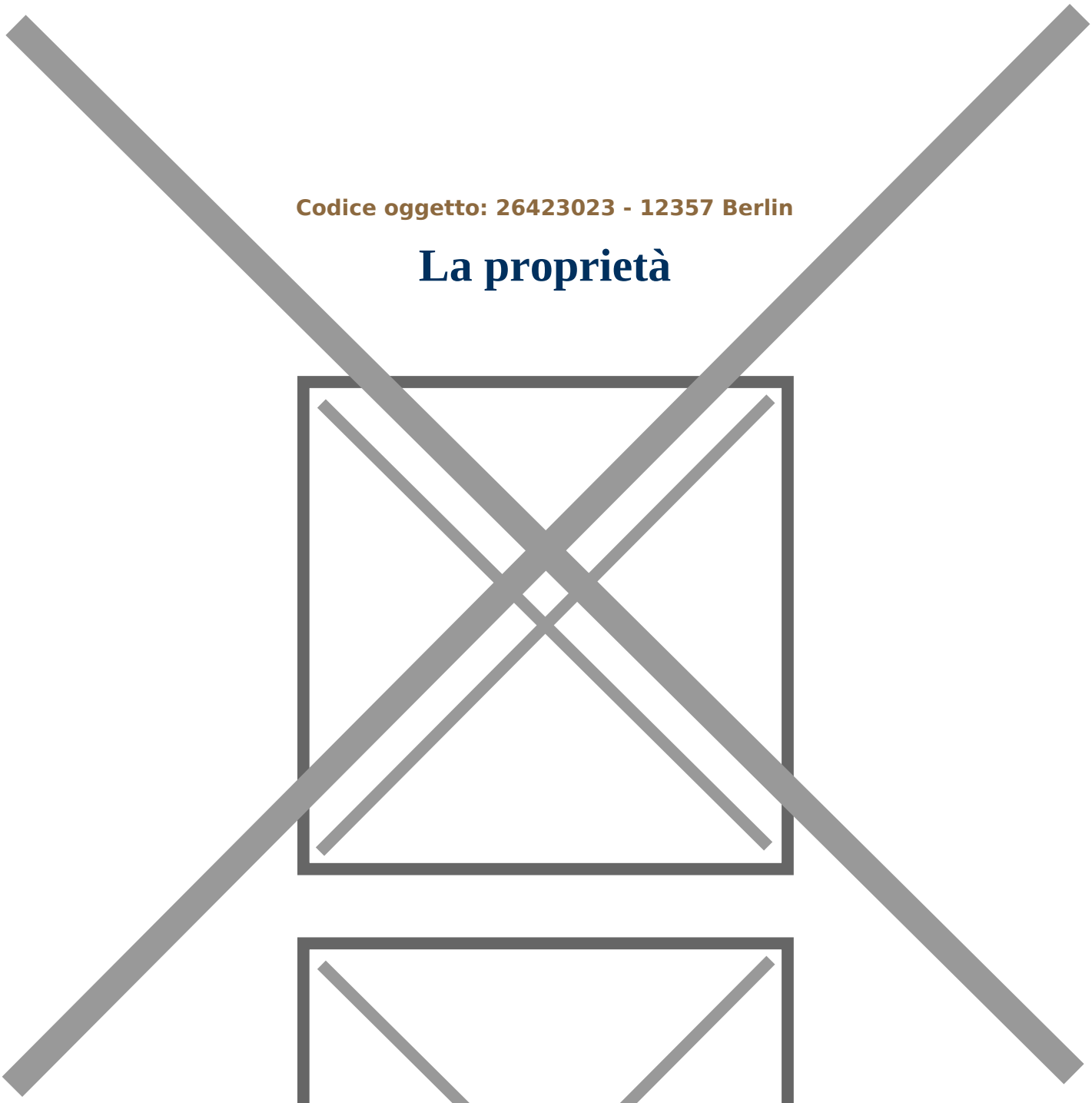
Codice oggetto: 26423023 - 12357 Berlin

La proprietà



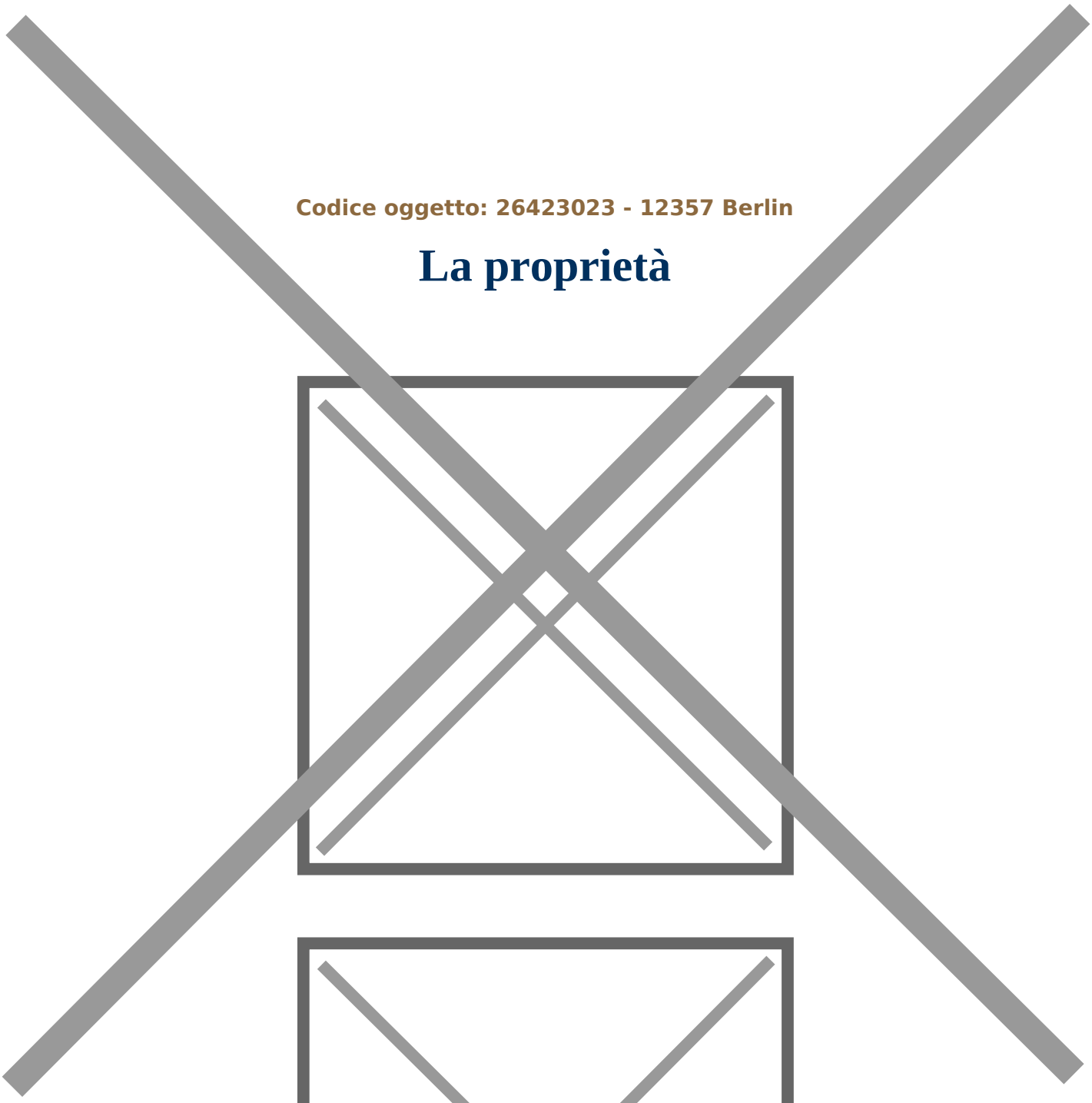
Codice oggetto: 26423023 - 12357 Berlin

La proprietà



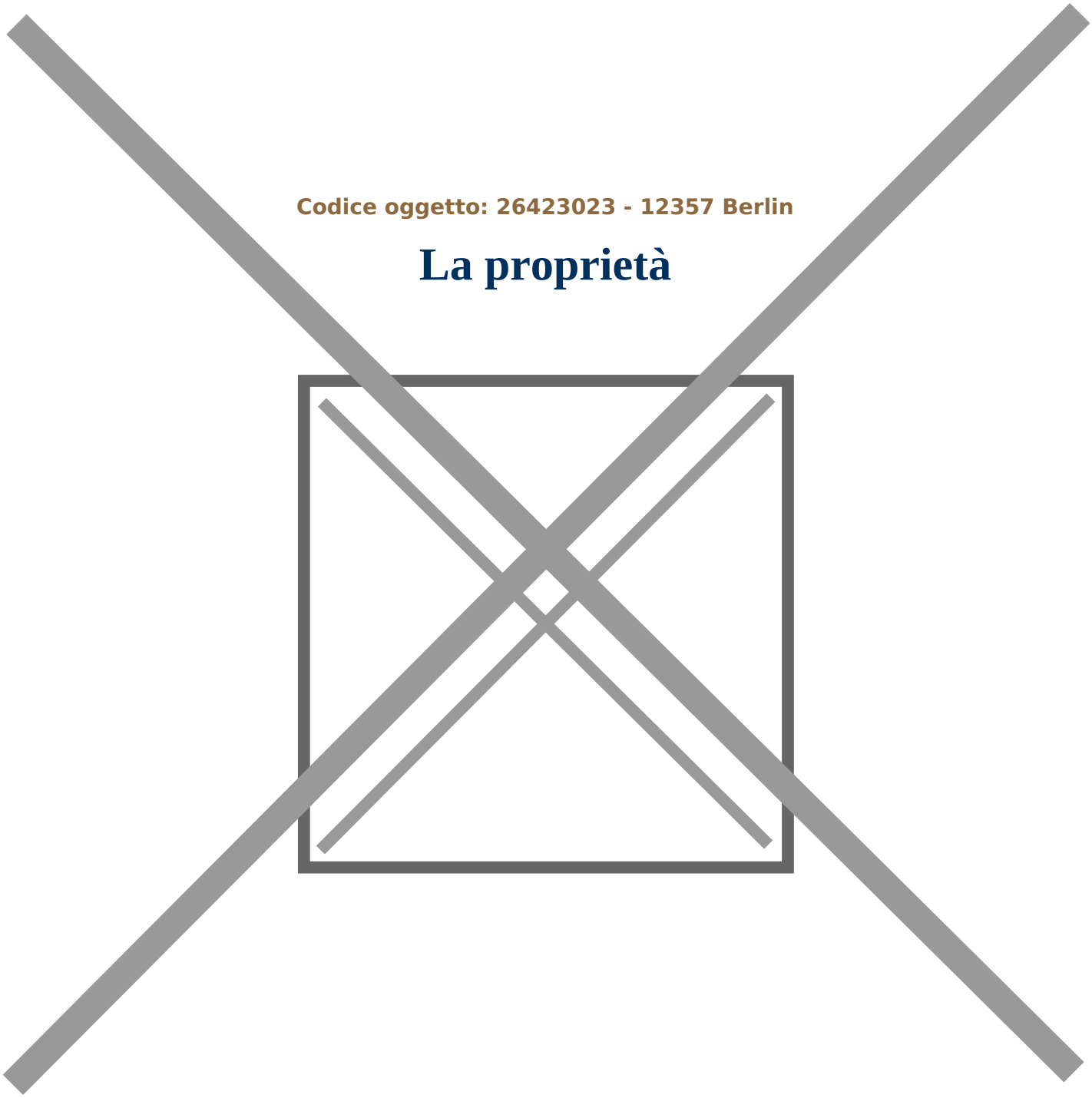
Codice oggetto: 26423023 - 12357 Berlin

La proprietà



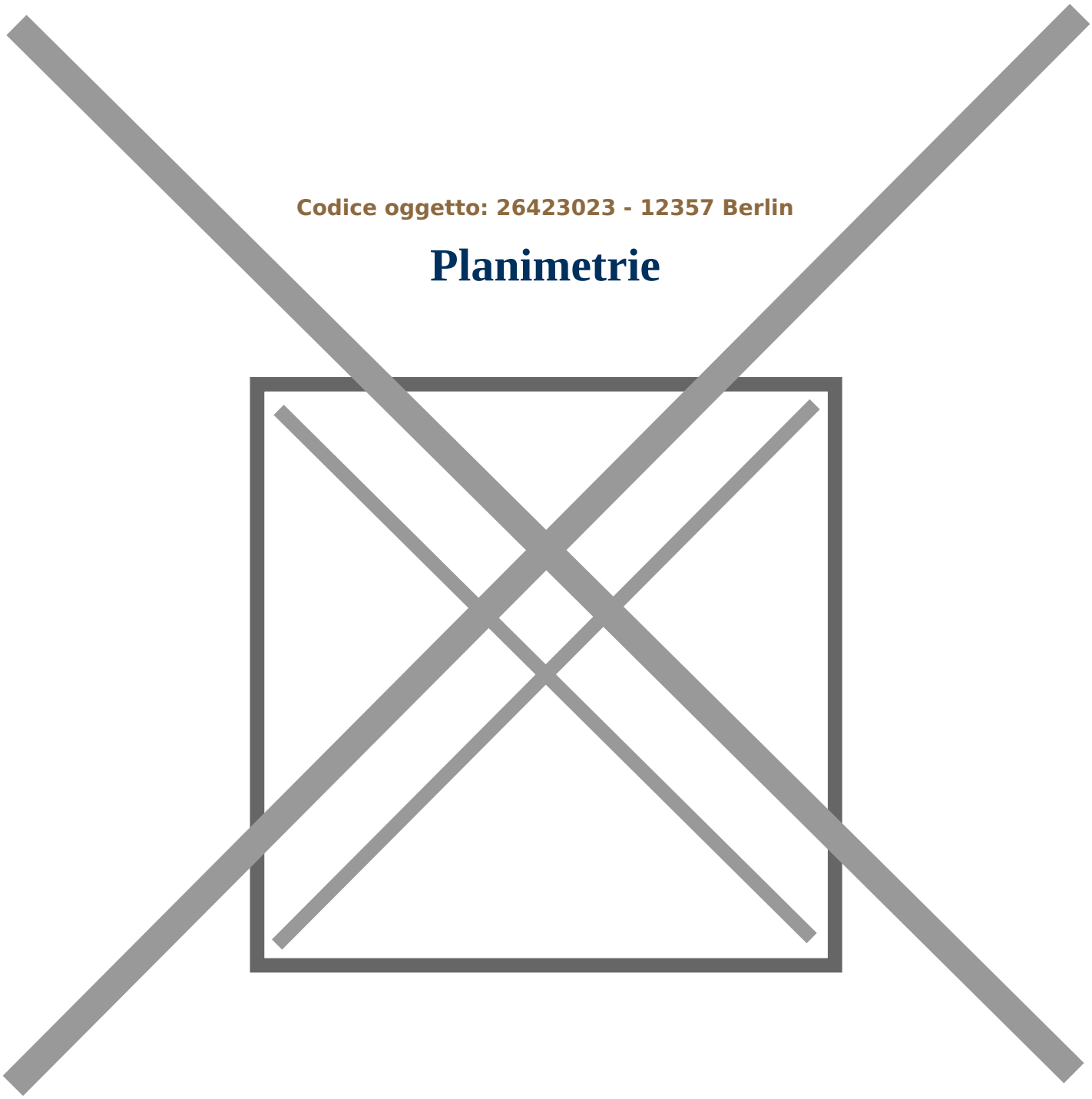
Codice oggetto: 26423023 - 12357 Berlin

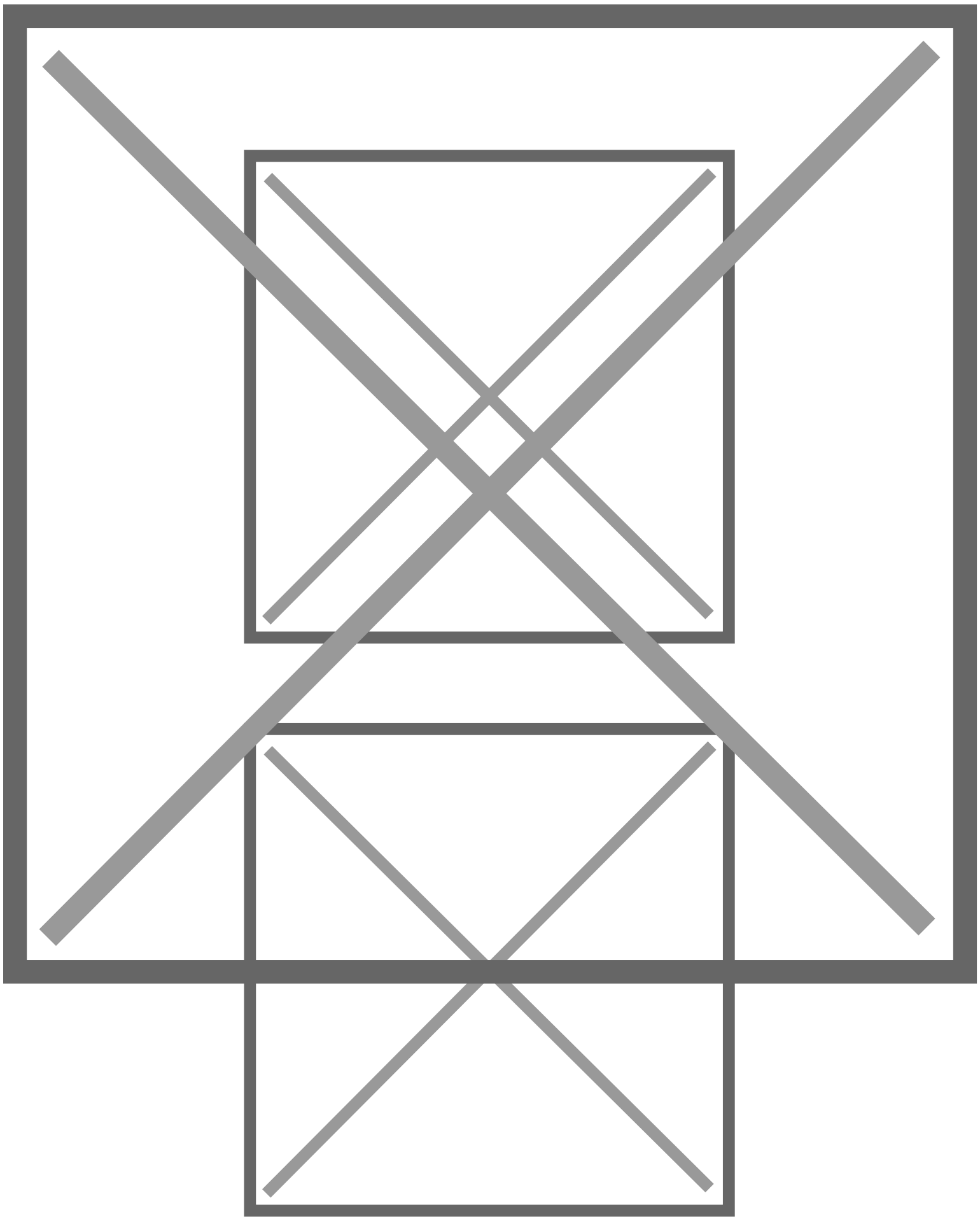
La proprietà

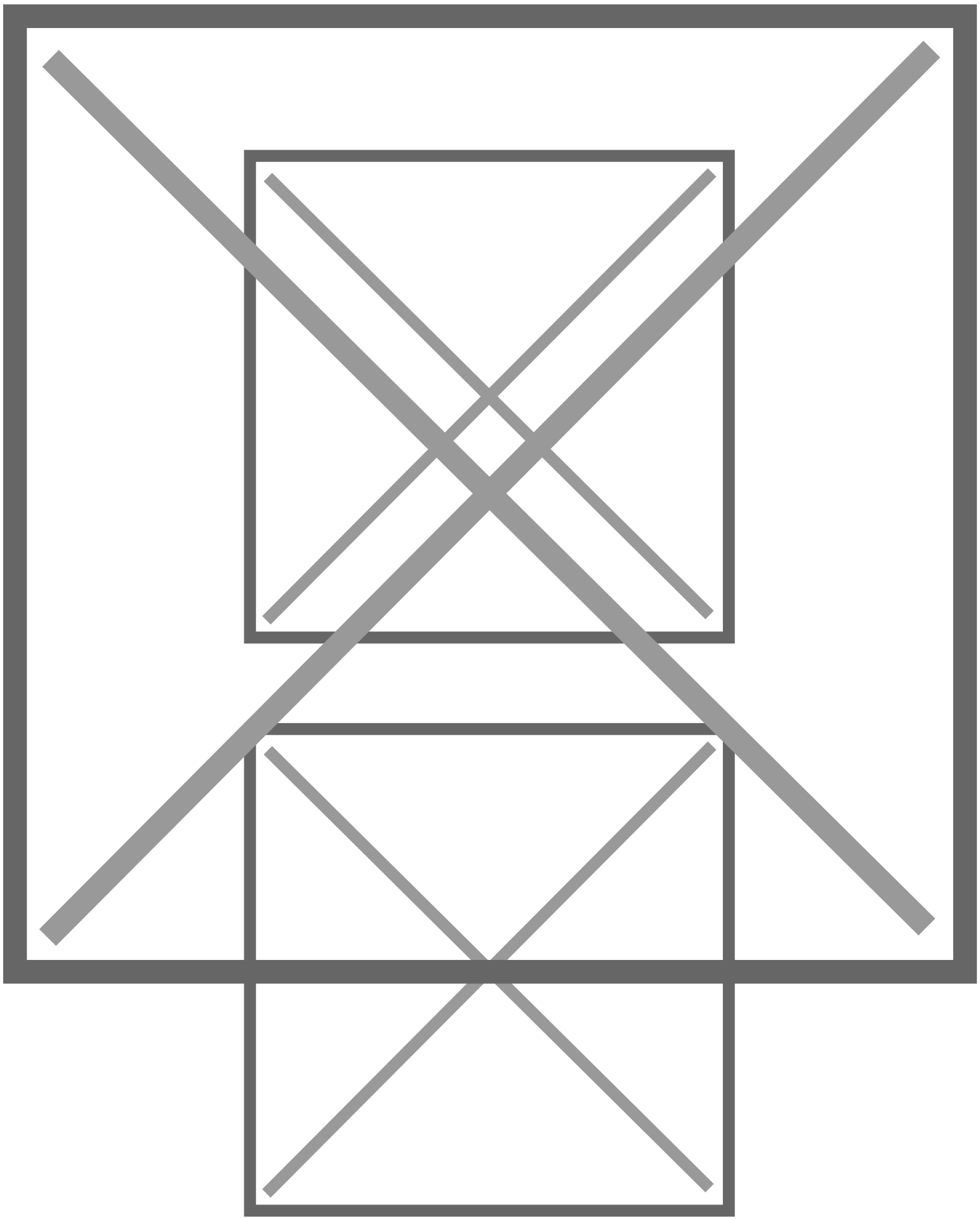


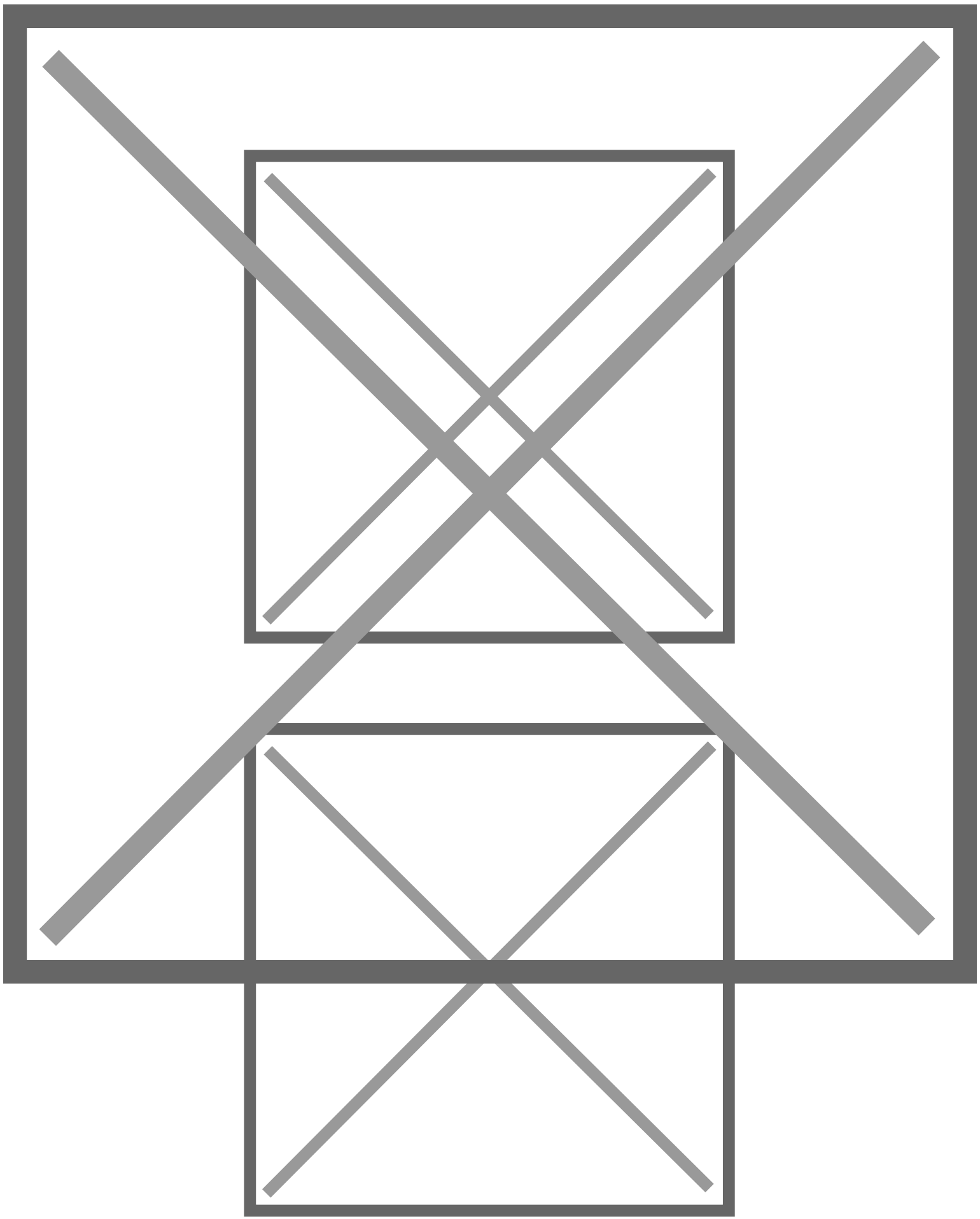
Codice oggetto: 26423023 - 12357 Berlin

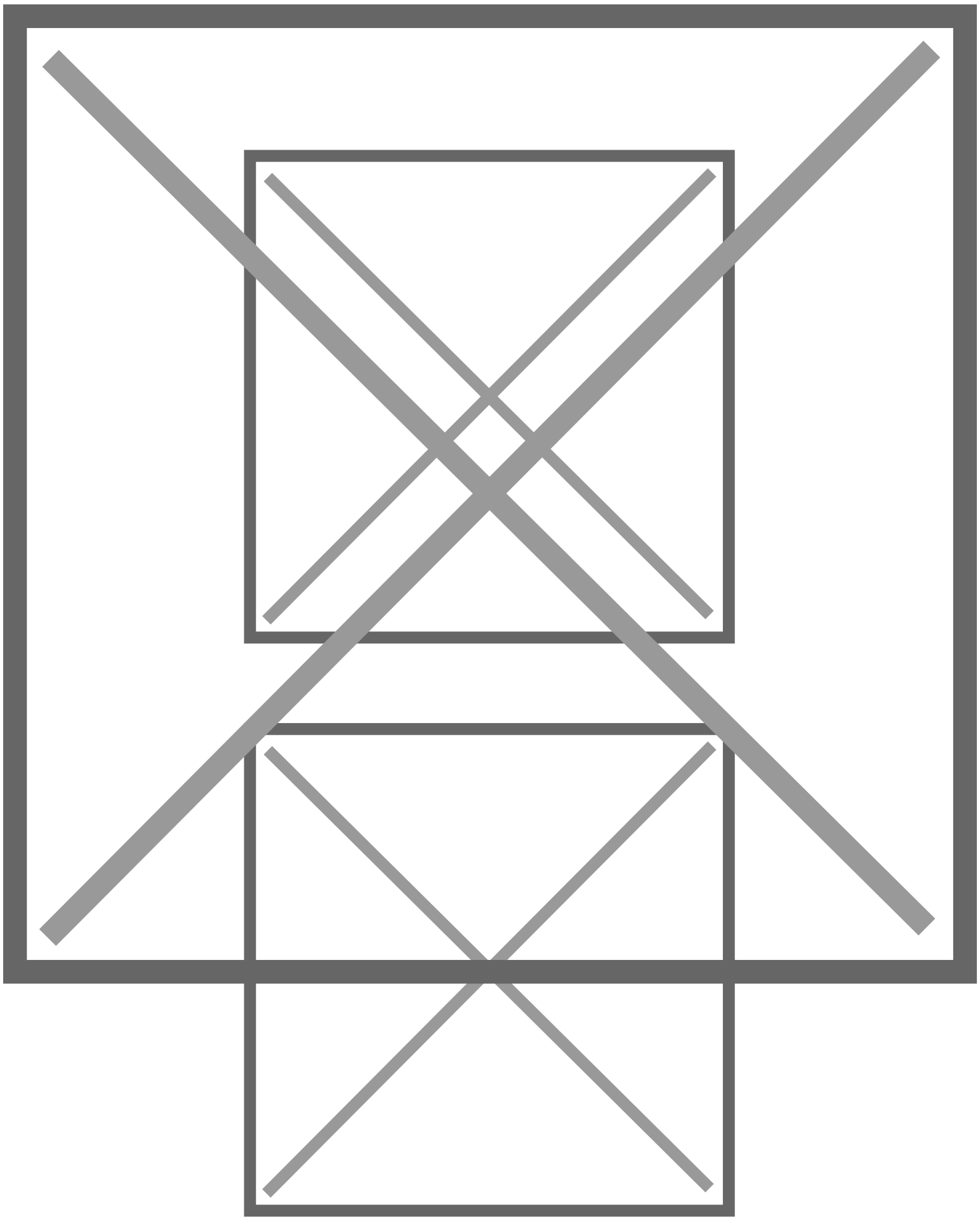
Planimetrie

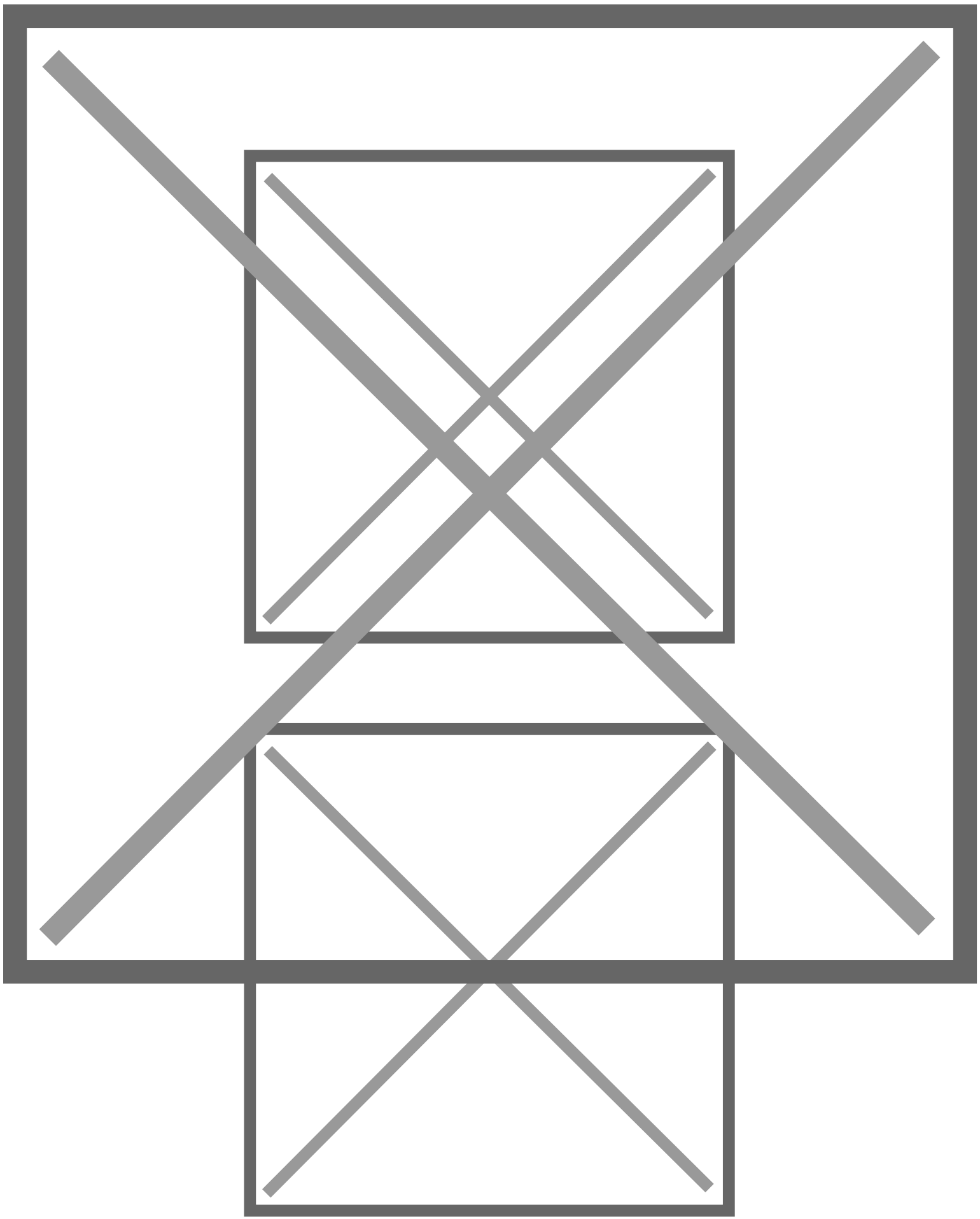


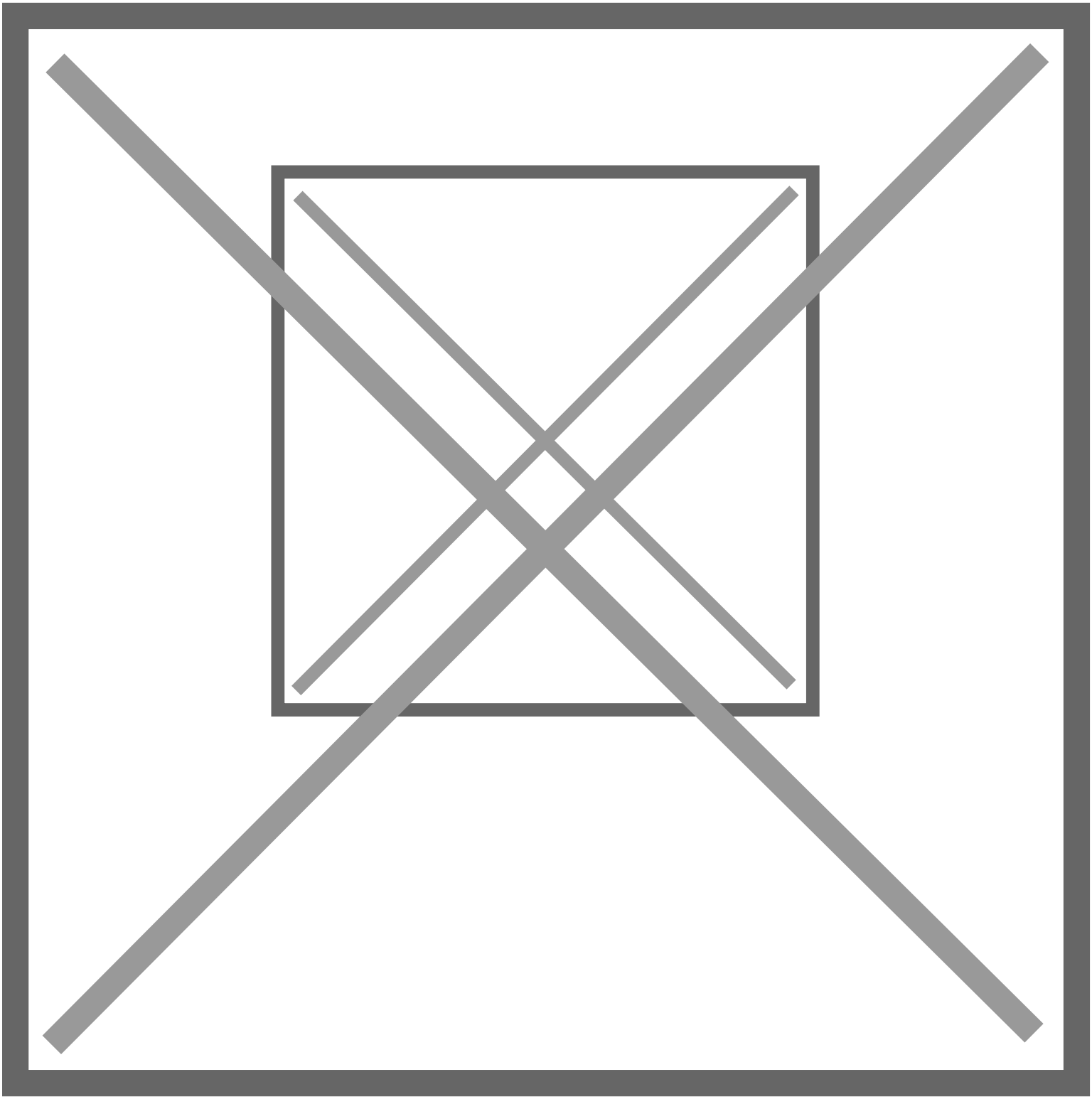












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26423023 - 12357 Berlin

Una prima impressione

Herzlich Willkommen in B[illegible]n Rudow, Ihr neues Zuhause wa[illegible] schon auf Sie - zum Verkauf steht eine voll unterk[illegible]te Doppelhaushälfte mit [illegible]r Wohn- / Nutzfläche von ca. 215 m², welche 1979 errichtet wu[illegible] Das Haus ist in ein[illegible] gepflegten Zustand und steht zur sofortigen Selbstnutzung bereit. Die I[illegible]mobilie steht [illegible] einem ca. 343 m² großem sonnenverwöhntem Grundstück und be[illegible]et sich [illegible] einem familienfreundlichen Wohngebiet im Blumenviertel von Berlin-R[illegible] Neben der Immobilie steht eine massiv errichtete Garage, welche Platz für ein Fah[illegible]ietet. Vor der Garage befindet sich ein weiterer PKW-Stellplatz.

Die Wohn- und Nutzfläche von c[illegible]15 m² bietet insgesam[illegible]nf Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen, Vinylparkett und La[illegible]at belegt. Die Nutzfläche vo[illegible] 90 m² ist zum Teil als weiterer Hobby/wohnwirt[illegible]ftlich genutzter Wohnraum ausge[illegible]t worden.

Das Erdgeschoss un[illegible]teilt sich in Flur, Gästebadezimmer, Küche mit [illegible]rchreiche zum Essbereich, Wo[illegible] Esszimmer mit Zugang und Panoramafenster zur Te[illegible]se. Über eine offene Trepp[illegible]hangt man vom Flur in das Dach- und Kellergeschoss.
Im Dachg[illegible]hoss befinden sich drei weitere Zimmer sowie ein weiteres Badezim[illegible] mit Dusch[illegible] von hier aus führt die Treppe weiter in den ausgebauten Spitzboden. Diese[illegible]urde als [illegible]tere Schlafmöglichkeit genutzt.

Im Keller befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, ein Heizungsraum mit Anlage und Öltanks sowie ein großer Hobbyraum der als Party- und Barraum genutzt wurde.

Der Garten ist praktisch angelegt und idyllisch eingefriedet.
[illegible]
angrenzenden Häusern. Der Essbereich der Terrasse ist nach Westen ausgerichtet und lädt zum harmonischen Beisammen sein im Freien ein. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine massive Garage, welche Platz für ein Fahrzeug bietet und Fläche für Gartengeräte schafft. Vor der Garage ist ein Platz für einen weiteren PKW angelegt.

Finden Sie Ihr neues zu Hause in diesem idyllisch angelegten Umfeld geprägt durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. In unmittelbarer Umgebung befinden sich nicht nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sondern auch sämtliche Anbindungen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Codice oggetto: 26423023 - 12357 Berlin

Dettagli dei servizi

AUSSTATTUNG:
- ruhige familiäre Wohnlage
- gepflasterter Eingangsbereich / garten (Naturstein)
- Stellplatz / Garage auf dem Grunds k
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Fenster-Rollläden
- ausgebauter Hobbyraum im Kellergesch
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- offenes Wohn- / Esszimmer mit Zu g zur Terrass
- Badezimmer mit Dusche
- Panoramafenster zur Terra
- ausgebauter Spitzboden

Codice oggetto: 26423023 - 12357 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 die 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-Bahnlinie 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 liegt 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: 26423023 - 12357 Berlin

Ulteriori informazioni

Unser Service für Sie als E[illegible]tümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihr[illegible]mobilie entsprech[illegible]dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angep[illegible]e Verkaufsst[illegible]egie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. V[illegible] POL[illegible]MMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeite[illegible] Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bun[illegible]s und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Verm[illegible]er und [illegible]ressenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ih[illegible] bereits in den[illegible]ten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten v[illegible]haben. Kommen Sie [illegible]ach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns ei[illegible]-Mail – wir freuen uns, Sie [illegible]nen zu lernen.

Im Fall des Kaufs/Anm[illegible]ung der Immobile, hat der Käufer/Miete[illegible] ortsübliche Provision an die Von Poll Im[illegible]lien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit W[illegible]mwerden des Hauptvertrages [illegible]g.

GELDW[illegible]HE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilie[illegible]mbH nach §[illegible]bs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichte[illegible] bei der Be[illegible]dung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen [illegible] 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 [illegible]. Das Geldwäschegesetz verpflichtet uns, die Kopien dieser 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: 26423023 - 12357 Berlin

Partner di contatto

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

Sebastian Kusch

Neuköllner Straße 2[illegible] 12357 Berlin
Tel. +49 30 - 66 5[illegible] 00
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com