Berlin / Müggelheim

Perfektes Familienidyll: Haus mit großem Potenzial in naturnaher Umgebung

CODICE OGGETTO: 24068013

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 725.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.264 m^2

CODICE OGGETTO: 24068013 - 12559 Berlin / Müggelheim

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

CODICE OGGETTO: 24068013 - 12559 Berlin / Müggelheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24068013
Superficie netta	ca. 167 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	725.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 130 m²
Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24068013 - 12559 Berlin / Müggelheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.04.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	133.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 24068013 - 12559 Berlin / Müggelheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24068013 - 12559 Berlin / Müggelheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24068013 - 12559 Berlin / Müggelheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24068013 - 12559 Berlin / Müggelheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24068013 - 12559 Berlin / Müggelheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24068013 - 12559 Berlin / Müggelheim

Una prima impressione

Am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen, präsentiert sich dieses 1987 errichtete Haus in Massivbauweise als perfekter Rückzugsort für ein idyllisches Familienleben. Mit einer Grundstücksgröße von 1264 m² und zusätzlichen 122 m² Verkehrsfläche bietet diese Immobilie großzügigen Raum für individuelle Entfaltung und birgt Potenzial für zukünftige Bauprojekte gemäß den Vorgaben des Bauamts. Der hintere Teil des Grundstücks ist abteilbar und könnte die Grundlage für ein weiteres Einfamilienhaus bilden, was Optionen für Generationenwohnen oder Investitionen eröffnet. Die Wohnfläche von ca. 167 m² erstreckt sich über 5 Zimmer und 2 Bäder, während die Nutzfläche von etwa 130 m² aus einem Teilkeller, einer Doppelgarage und einem Spitzboden besteht. Letzterer ist zwar gedämmt, aber noch nicht ausgebaut, was Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet. Auch ein Anbau auf der Doppelgarage wurde bereits einmal angedacht und wäre möglich. Die Lage, umgeben von Wald und in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Gewässern, verspricht ein ruhiges und naturverbundenes Wohnumfeld. Die Wohnqualität dieses Hauses wird durch durchdachte Ausstattungsmerkmale unterstrichen. Fenster mit Isolierverglasung und Sicherheitsglas gewährleisten nicht nur Sicherheit, sondern auch eine gute Wärmedämmung und Schallschutz. Eine moderne Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2011 sorgt für effiziente Heizung, während zwei Klimaanlagen - eine im Wohnzimmer und eine im Schlafzimmer - zu einem angenehmen Raumklima beitragen. Das Anwesen ist sowohl an das Abwassersystem angeschlossen als auch mit einem Brunnen für Brauch- und Trinkwasser ausgestattet, der über einen Trinkwasserfilter verfügt. Eine individuell einstellbare Alarmanlage, die Zaunanlage mit elektrischem Zufahrtstor und Gegensprechanlage und die abschließbaren Fenster bieten optimalen Schutz für das Zuhause, während die Süd-Ost Terrasse mit elektrischer Markise den idealen Ort für entspannte Stunden im Freien darstellt. Die modern gestaltete Siematik-Küche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten aus dem Jahr 2004, lädt zum Kochen und Genießen ein. Das Erdgeschoss ist barrierefrei geplant, um optimale Zugänglichkeit für die Zukunft zu gewährleisten. Ein freier Schornsteinzug bietet die Möglichkeit für einen Kaminbau, um eine behagliche Atmosphäre zu schaffen. Der Keller des Hauses bietet nicht nur Platz für den Heizungsraum, sondern auch für einen Fitnessraum mit Geräten sowie eine beheizte und geflieste Waschküche. Neben vielen weiteren Modernisierungsmaßnahmen wurde unter anderem das Dach im Jahr 2006 komplett erneuert, was die Werthaltigkeit und Investitionssicherheit des Anwesens weiter unterstreicht.

CODICE OGGETTO: 24068013 - 12559 Berlin / Müggelheim

Dettagli dei servizi

- Baujahr 1987
- Grundstücksgröße 1264 m² plus 122 m² Verkehrsfläche
- Grundstück teilbar
- Wohnfläche ca. 167 m²
- verschiedene An- und Ausbaumöglichkeiten
- Nutzfläche ca. 130 m²
- abschließbare Fenster
- Gasbrennwerttherme (2011)
- 2 x Klimaanlagen (Wohnzimmer, Schlafzimmer)
- eigener Brunnen mit Trinkwasserfilter
- Alarmanlage
- Geräteschuppen ca. 24m²
- Klingel- und Gegensprechanlage am Eingangstor für Erd- und Obergeschoss
- Süd-Ost Terrasse mit elektrischer Markise
- Küche von Siematik (2004)
- Barrierefreies Erdgeschoss
- elektrisches Zufahrtstor
- Doppelgarage

CODICE OGGETTO: 24068013 - 12559 Berlin / Müggelheim

Tutto sulla posizione

Müggelheim Geografie: Müggelheim grenzt an die Müggelberge und ist von mehreren Gewässern umgeben. Die Landesgrenze zu Brandenburg verläuft in nur 3 km Entfernung. Die brandenburgische Stadt Erkner mit ihren rund 12.000 Einwohnern liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Berliner Bezirk Köpenick und der neu entstehenden Gigafactory in Grünheide. Müggelheim ist ein von Wäldern und angrenzenden Gewässern geprägtes Naherholungsgebiet, welches mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist, ergänzt um Reihenhäuser sowie einigen mehrgeschossigen Wohnbebauungen aus jüngerer Vergangenheit. Im Zentrum von Müggelheim liegt der historische Dorfanger, welcher mit dem historischen Dorfkern unter städtebaulichem Denkmalschutz steht. Lage / Verkehr: In Müggelheim geht es beschaulich zu. Der Ortsteil ist umgeben von Wasser und Wald im Köpenicker Forst. Der nächstgelegene S-Bahnhof ist z. B. Wilhelmshagen bzw. Rahnsdorf, welcher durch die Bahnlinie S3 Erkner mit Spandau verbindet und somit einen Anschluss in die City gewährleistet. Müggelheim selbst verfügt über keinen eigenen S-Bahnhof, jedoch gewährleisten zwei Buslinien die Anbindung an den ÖPNV. Die Fähre F24 von Rahnsdorf nach Müggelheim ist dabei eine Besonderheit, denn die Überfahrt erfolgt per Ruderboot. Müggelheim liegt rund 50 Autominuten von Berlins Mitte entfernt und der Flughafen Berlin-Brandenburg International knapp 35 Fahrminuten. Um Müggelheim herum gibt es gut ausgebaute Radwanderwege, wie z. B. der Spree-Radwanderweg. So wird der Ortsteil zum idealen Wohnort für Menschen, die in Berlin arbeiten, aber in der Natur leben wollen. Infrastruktur: Verschiedene Freizeitangebote werden ergänzt von allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern in Müggelheim vier Kindertagesstätten und eine Grundschule zur Verfügung. Oberschulen, Gymnasien oder Privatschulen befinden sich in der Nachbarschaft, so z. B. in Neu-Zittau, Erkner oder Schmöckwitz. Für die Nahversorgung stehen mehrere Discounter zur Verfügung, wie z. B. Norma, Netto oder Aldi und für größere Einkäufe ist der Müggelpark Gosen, mit Real, einem Baumarkt sowie einer kleinen Shoppingmal nur gut 4 km entfernt. Freizeit / Sport / Natur: Müggelheim liegt am südöstlichen Stadtrand Berlins. Mehrere Wanderwege durchziehen die zauberhafte Umgebung und laden Wanderer und Radfahrer ein, sich hier zu erholen. Es lohnt sich auch die Müggelberge zu erklimmen, der Große Müggelberg ist dabei mit ca. 114,7 m die höchste natürliche Erhebung Berlins und stellt nicht nur für Radfahrer eine Herausforderung dar. Downhill-Fans kommen auf der ehemaligen Rodelbahn zwischen dem großen und kleinen Müggelberg bis zum Fuße des Teufelssees auf ihre Kosten.

CODICE OGGETTO: 24068013 - 12559 Berlin / Müggelheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 133.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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. 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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

CODICE OGGETTO: 24068013 - 12559 Berlin / Müggelheim

Partner di contatto

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

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 Berlino - Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com