Berlin – Rudow

Maissonette mit eigenem Garten

Número da propriedade: 24423005

PREÇO DE COMPRA: 485.100 EUR • **ÁREA:** ca. 97,23 m^2 • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 246 m^2

Número da propriedade: 24423005 - 12355 Berlin – Rudow

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24423005 - 12355 Berlin – Rudow

Numa vista geral

Número da propriedade	24423005
Área	ca. 97,23 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1973
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	485.100 EUR
Apartamento	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 90 m²
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24423005 - 12355 Berlin – Rudow

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	30.06.2029
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	68.20 kWh/m²a
Classificação energética	B

Número da propriedade: 24423005 - 12355 Berlin – Rudow

O imóvel

Número da propriedade: 24423005 - 12355 Berlin – Rudow

O imóvel

Número da propriedade: 24423005 - 12355 Berlin – Rudow

O imóvel

Número da propriedade: 24423005 - 12355 Berlin – Rudow

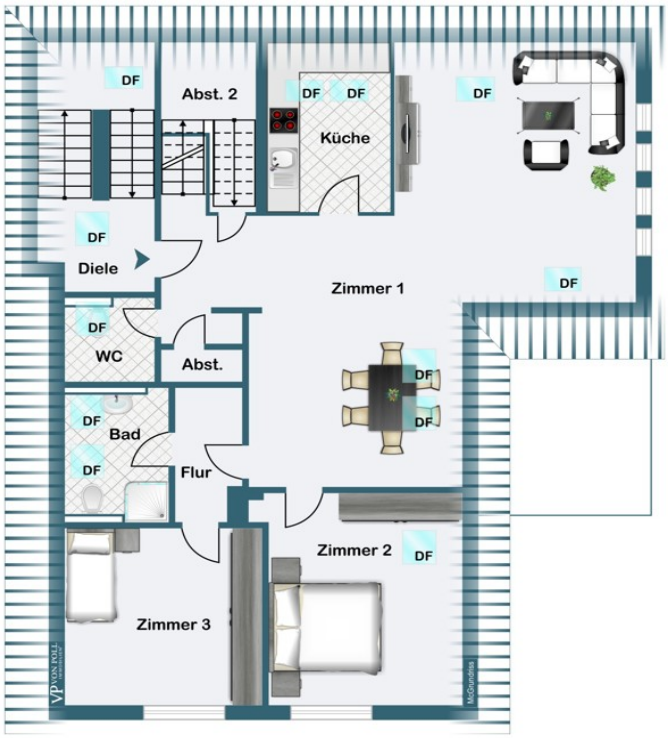
O imóvel

Número da propriedade: 24423005 - 12355 Berlin – Rudow

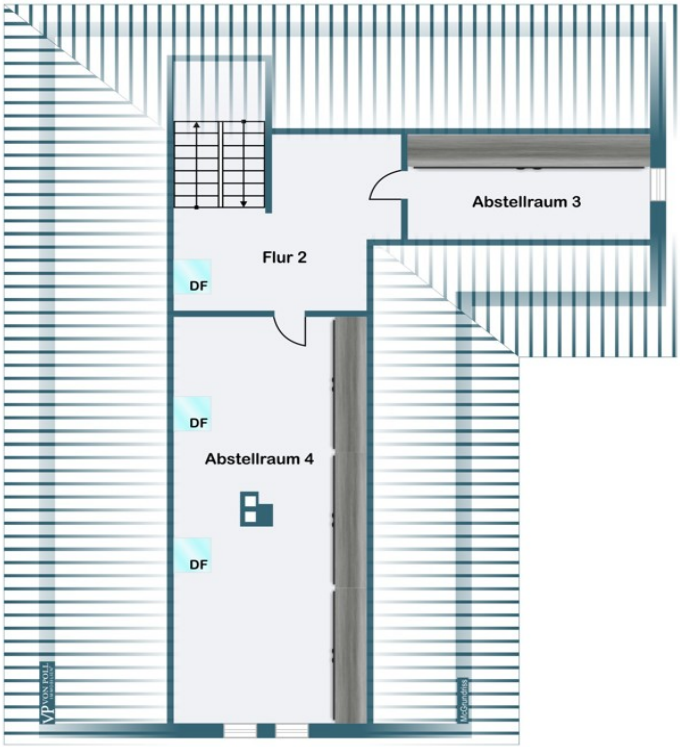
O imóvel

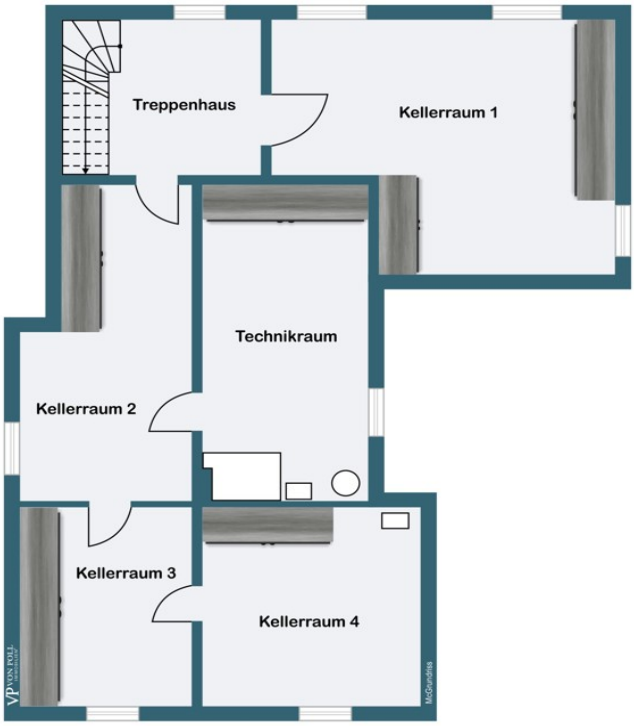
Número da propriedade: 24423005 - 12355 Berlin – Rudow

Plantas dos pisos



Obergeschoss


Abstellraum 3
Flur 2
DF
DF
Abstellraum 4
DF



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24423005 - 12355 Berlin – Rudow

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine Familienwohnung in beliebter und ruhiger Rudower Wohnlage. Das Haus wurde 1973 in Massivbauweise errichtet und 2018 und 2023 komplett saniert und modernisiert. Die Dachgeschoßwohnung mit Ihren 97 m² besticht durch Ihr offenes Konzept zwischen Wohnen und Essen. Beide Zimmer sind lichtdurchflutet und wurden 2023 mit hochwertigen, Trittschall gedämmten Vinyl ausgestattet und malermäßig komplett überarbeitet. 2 Schlafzimmer ein großes Bad, eine Gästetoilette sowie eine Küche mit 2 Dachflächenfenstern vervollständigen diese Wohnung. Das Bad und die Küche verfügen über eine Fußbodenheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer. In dieser Ebene sind nur noch Maler- und Fußbodenarbeiten in den beiden separaten Zimmern auszuführen. Aber es geht noch ein Stockwerk höher. Über eine freie Treppe mit Holzstufen geht es in die oberste Ebene. Hier finden Sie ein großes Ankleidezimmer, ein Studio in dem ein ruhiges Arbeiten möglich ist oder auch ein Gästezimmer eingerichtet werden kann. Der etwas größere Nachwuchs wird sich ebenfalls wohlfühlen. Der gesamte Dachbereich wurde mit Calcium-Silikatplatten gedämmt, die Wände gespachtelt und mit Malervlies tapeziert. Der Fußboden verfügt über das gleiche Vinyl wie im OG., jedoch wurde hier auf der gesamten Fläche eine Fußbodenheizung eingebaut. All dies trägt zu einem besonderen Raumklima im Sommer als auch im Winter bei. Die Flächen im Dachgeschoß stellen keine Wohnfläche dar, sondern werden als Nutzfläche bezeichnet. Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück. Der dazugehörige Garten hat eine Größe von rd. 150 m². Die Aufteilung des Objektes liegt vor.

Número da propriedade: 24423005 - 12355 Berlin – Rudow

Detalhes do equipamento

Ober-Dachgeschoßwohnung
Vinylparkett
Bad und Gäste-WC
Bad und Küche mit Fußbodenheizung
Warmwasser über Durchlauferhitzer
Studio und Ankleide mit Vinylparkett und Fußbodenheizung
Küche mit zwei Dachflächenfenstern
4 DFF mt Außenjalousien (Solar)
alle Giebelfenster in 3-fach-Verglasung

Número da propriedade: 24423005 - 12355 Berlin – Rudow

Tudo sobre a localização

Zu Zeiten der deutsch-deutschen Teilung hatte Rudow eine Randlage, der U-Bahnanschluss kam erst mit dem Bau der Gropiusstadt. Heute liegt Rudow nahe beim zukünftigen Großflughafen in Schönefeld und hat Anschluss an die Stadtautobahn. Rudow ist ähnlich wie Buckow bebaut: Ein- und Mehrfamilienhäuser, Wohnblöcke, dazwischen viel Grün und ein paar vereinzelte Bauernhöfe. Außerdem gibt es ein großes Industriegewerbegebiet am Teltowkanal. Zur Naherholung laden das Rudower Fließ und die Rudower Höhe ein, ein Trümmerberg mit Rodelbahn. In Rudow-Süd ist in den letzten Jahren viel Neues entstanden. Das Projekt „Rudower Felder“ besteht aus Neubauten, die von Parkanlagen eingerahmt sind. Des Weiteren gibt es die Gartenstadt Rudow und das Frauenviertel (aufgrund der Straßennamen) mit Einfamilien-, Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Der Anschluss an die Öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut. Der U-Bahnhof Rudow ist fussläufig in wenigen Minuten erreichbar. Dort finden sich ebenfalls Zahlreiche Einzelhändler sowie Ärzte, Apotheken und Dinge für den tägliche Bedarf.

Número da propriedade: 24423005 - 12355 Berlin – Rudow

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2029. Endenergieverbrauch beträgt 68.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Número da propriedade: 24423005 - 12355 Berlin – Rudow

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278 Berlim - Neukölln
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com