Berlin

Familienfreundliches Wohnen im Blumenviertel, gepflegtes Einfamilienhaus auf sonnigem Grundstück

CODICE OGGETTO: 23423022

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 160 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 450 m²

CODICE OGGETTO: 23423022 - 12357 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: 23423022 - 12357 Berlin

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23423022
Superficie netta	ca. 160 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2006
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 100 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23423022 - 12357 Berlin

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.06.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	168.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F

CODICE OGGETTO: 23423022 - 12357 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23423022 - 12357 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23423022 - 12357 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23423022 - 12357 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23423022 - 12357 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23423022 - 12357 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: 23423022 - 12357 Berlin

Una prima impressione

Familienfreundliches Wohnen im Blumenviertel, gepflegtes Einfamilienhaus auf sonnigem Grundstück - Verkauft wird ein vollunterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 260 m², welches 1976 in Fertigteil-Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist optisch ansprechend und befindet sich in einem baulich guten Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 450 m² großen und sonnigen Grundstück in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow. Das Einfamilienhaus wurde durch einen beheizten Wintergarten erweitert. Neben der Immobilie befindet sich eine Stellfläche für ein Fahrzeug. Die Wohnfläche von ca. 160 m² bietet insgesamt fünf Zimmer, einen zusätzlichen beheizten Wintergarten, sowie ein Kellergeschoss mit weiterer Nutzfläche. Die Böden sind mit Fliesen, Parkett, Teppichboden und Laminat belegt. Das Haus unterteilt sich vom Eingangsbereich mit Zugang zum Treppenhaus und Gäste-WC in Küche, Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten, beheizter Wintergarten mit Zugang zur Terrasse, Esszimmer, Arbeits- / Gästezimmer und Badezimmer mit Badewanne, WC und separater Dusche. Über eine Treppe vom Eingangsbereich gelangt man in das Ober- / Dachgeschoss, hier befindet sich ein Flur sowie zwei weitere Schlafzimmer. Außerdem bietet diese Etage ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und WC. Über eine Dachluke erreicht man den Spitzboden, hier befindet sich reichlich Abstellfläche. Das Untergeschoss unterteilt sich vom großzügigen Flur in Hauswirtschaftsraum, Hobbyraum / Bar, Heizungsraum und Öltanks, Ausgang zum Garten, Wäsche- und Trockenraum sowie Badezimmer mit WC. Der Garten ist praktisch angelegt und bietet durch seine klare Aufteilung Platz für die ganze Familie. Das Grundstück ist durch eine solide Zaunanlage von benachbarten Grundstücken abgetrennt und teilweise mit Hecken und Ziersträuchern naturbelassen eingefriedet. Der beheizte Wintergarten mit großzügigen Panorama-Glastüren und direktem Anschluss an die Terrasse verbindet sich hervorragend mit den Grünflächen des Gartens. Durch einen elektrischen Sonnenschutz kann der Wintergarten auch an heißen Sommertagen genutzt werden. Ein ruhiges und wohl behütetes grünes Wohnumfeld verbindet sich hier, mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius Passagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Genießen Sie die Ruhe in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Alle Einzelheiten, mehr Bilder, Grundrisse und einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

CODICE OGGETTO: 23423022 - 12357 Berlin

Dettagli dei servizi

AUSSTATTUNG:
- grünes Wohnumfeld
- solide Zaunanlage
- Naturstein Zugangswege
- Windgeschützter Eingangsbereich
- Terrasse (Süd- / West-Ausrichtung)
- beheizter Wintergarten
- separater Kellerzugang
- drei separate Badezimmer / WC´s
- Badezimmer mit Badewanne
- Küche mit elektrischen Geräten
- großer Wohn- / Essbereich
- Hobby- / Partyraum im Kellergeschoss

CODICE OGGETTO: 23423022 - 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 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: 23423022 - 12357 Berlin

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 168.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 23423022 - 12357 Berlin

Partner di contatto

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

Sebastian Kusche

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com