Berlin

Familienfreundliche Doppelhaushälfte auf sonnigem Grundstück mit Garage in Berlin Rudow

CODICE OGGETTO: 25423007

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m^2 • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 370 m^2

CODICE OGGETTO: 25423007 - 12355 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: 25423007 - 12355 Berlin

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25423007
Superficie netta	ca. 130 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1997
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25423007 - 12355 Berlin

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.03.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	176.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

CODICE OGGETTO: 25423007 - 12355 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25423007 - 12355 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25423007 - 12355 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25423007 - 12355 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25423007 - 12355 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25423007 - 12355 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: 25423007 - 12355 Berlin

Una prima impressione

Herzlich Willkommen in Berlin-Rudow, Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie - zum Verkauf steht eine voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 200 m², welche 1980 errichtet wurde. Das Haus ist in massiver Bausweise errichtet worden und bietet einen soliden Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 370 m² großem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow. Neben dem Haus steht eine massiv errichtete Garage, welche Platz für ein Fahrzeug bietet. Vor der Garage befindet sich ein weiterer PKW-Stellplatz.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 200 m² bietet insgesamt vier Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche im Kellergeschoss ist zum Teil als weiterer Hobby- / Gästebreich ausgebaut worden.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in Eingangsbereich bezeihungsweise Diele, Gästebadezimmer mit Dusche, Arbeitszimmer, Küche mit Essecke, Wohn- / Esszimmer mit Panoramafenster und Zugang zur Terrasse. Über eine offene Treppe gelangt man in das Ober- und Kellergeschoss.
Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Ein absolutes Highlight ist der Balkon mit Blick in den eigenen Garten.

Im Keller befinden sich ein Hauswirtschaftsraum / Vorratsraum, ein Heizungsraum sowie ein großer Hobbyraum mit großen Tageslichtfenstern.

Der Garten ist praktisch angelegt und idyllisch eingefriedet. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Der Essbereich der Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und lädt zum harmonischen Beisammen sein im Freien ein. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein welche Platz für Gartengeräte bietet.

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.

Weitere Informationen, Bilder, Grundrisse sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

CODICE OGGETTO: 25423007 - 12355 Berlin

Dettagli dei servizi

AUSSTATTUNG:
- U-Bahn Station 15 Minuten vom Haus entfernt
- solide Zaunanlage
- gepflasterter Zugangsbereich
- massiv errichtete Garage
- Terrassefläche mit Blick in dem Garten
- grün eingefriedetes Grundstück
- ausgebauter Hobbybereich im Kellergeschoss
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Balkon mit Blick in den Garten
- offen gestaltetes Treppenhaus
- Gästebadezimmer mit Dusche im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Badewanne und separter Dusche im Obergeschoss

CODICE OGGETTO: 25423007 - 12355 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 zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

CODICE OGGETTO: 25423007 - 12355 Berlin

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 176.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
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.

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: 25423007 - 12355 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com