

Berlin / Rauchfangswerder

Encantador bungalow cerca del agua con potencial.

Número de propiedad: 25068050



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 76 m² • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 684 m²

Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

De un vistazo

Número de propiedad	25068050
Superficie habitable	ca. 76 m ²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas licuado de petróleo
Certificado energético válido hasta	19.08.2035

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	211.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

La propiedad



Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

La propiedad



Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

La propiedad



Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

La propiedad



Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

La propiedad



Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

La propiedad



Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

La propiedad



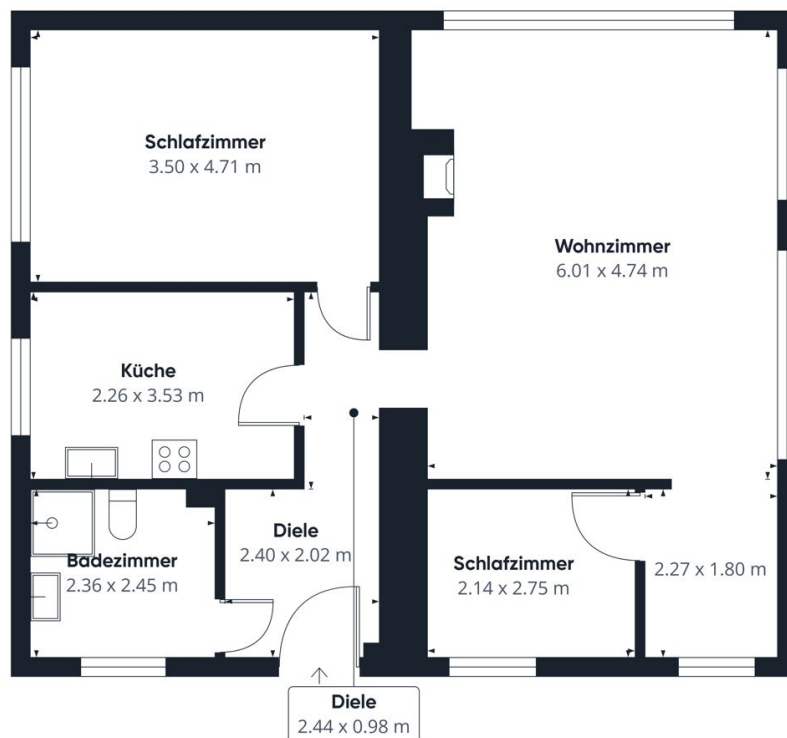
Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

La propiedad



Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar impresiona por su versatilidad y resulta especialmente atractiva para compradores con habilidades para el bricolaje. Una ampliación construida en 1978 aumentó la superficie habitable a aproximadamente 76 m², ofreciendo amplio espacio para familias pequeñas o parejas. La propiedad abarca aproximadamente 684 m² y, además del edificio principal, ofrece varias dependencias prácticas. La distribución es elegante y funcional. Dispone de tres habitaciones, incluyendo dos dormitorios, que, gracias a su tamaño, permiten diversas soluciones de mobiliario. El baño está equipado de forma práctica. Una cocina equipada garantiza la comodidad diaria; todos los electrodomésticos esenciales están disponibles y listos para usar. La sala de estar central es de amplio espacio y ofrece amplio espacio para reuniones acogedoras con familiares o invitados. Dispone de chimenea, pero requiere una reforma para volver a estar disponible. Los compradores tienen la oportunidad de personalizar este espacio a su gusto. En cuanto a la eficiencia energética, se instaló un nuevo sistema de calefacción central en 2016, lo que garantiza una calidez confortable en toda la casa. El jardín ofrece diversas posibilidades de diseño, perfecto para relajarse al aire libre o crear parterres. Junto a la casa se encuentra una dependencia independiente que ofrece espacio adicional para aficiones, taller o trastero, ideal para aficionados al bricolaje. Esta dependencia ya incluye una habitación y un baño con ducha. Un garaje ofrece un aparcamiento cómodo y seguro. Un pozo privado proporciona abundante agua para el riego del jardín, una ventaja significativa para su mantenimiento. La proximidad al agua ofrece oportunidades recreativas adicionales en las inmediaciones. Los alrededores cuentan con excelentes infraestructuras, con tiendas, escuelas y centros médicos a poca distancia. La tranquila calle lateral permite una vida tranquila sin sacrificar el fácil acceso a los servicios. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita. Aproveche esta oportunidad y descubra las posibilidades que ofrece esta casa unifamiliar.

Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

Todo sobre la ubicación

Geografie:

Schmöckwitz/Rauchfangswerder ist der südlichste Zipfel des Bezirks Treptow-Köpenick. Das Schmöckwitzer Gebiet bildet die südliche Begrenzung der Müggellandschaft. Schmöckwitz liegt mit seinen Kolonien in herrlicher Umgebung von See und Wald auf einem hochwassersicheren, nacheiszeitlichen Dünenzug. Die Wohngebiete sind ringsum von Wasser und Wald umschlossen: vom Langen See, Seddinsee, Zeuthener See, Großen Zug und Krossinsee.

Lage / Verkehr:

Schmöckwitz und Karolinenhof sind durch die Straßenbahnlinie 68, die nachts durch den Nachtbus N68 ersetzt wird, an das öffentliche Nahverkehrsnetz Berlins angeschlossen. Von der Endhaltestelle der Straßenbahn verkehrt die Buslinie 168 als Zubringer nach Rauchfangswerder. Die Buslinien 733 und deren Verlängerung 734 verkehren außerdem nach Königs Wusterhausen über Wernsdorf und in die andere Richtung über Zeuthen zum Flughafen Berlin Brandenburg. In den Sommermonaten verkehrt eine Fähre von Schmöckwitz zur Halbinsel Krampenbug zu den Zeltplätzen nördlich der Dahme an der Großen Krampe. Sämtliche Linien, ausgenommen die Buslinien 733/734 (RVS LDS) werden von der BVG betrieben.

Infrastruktur:

Schulen:

Grundschule (Schmöckwitz), Oberschule an der Dahme (Grünau) und Linden-Oberschule (Bohnsdorf), Gymnasien in Köpenick und Altglienicke. Außerdem befinden sich im Umfeld viele Kindertagesstätten. Einkaufsmöglichkeit, Restaurants sowie eine Tankstelle befinden sich nur ca. 4 km entfernt.

Freizeit / Sport / Natur:

In der ruhigen Stadtrandlage sorgen zahlreiche, liebevoll gestaltete Spiel- und Holzbauten für Spaß und Bewegung. Dabei kommen nicht nur die lieben Kleinen auf ihre Kosten. Ein Beachvolleyballfeld mit Netz lädt Groß und Klein, sowie Jung und Alt zu Sport und Geselligkeit in der Natur ein. Natürlich fehlen auch die Spielplatzklassiker wie Riesenrutsche, Balancierstämme, Wackelsteg und verschiedene Schaukeln nicht. Durch seine direkte Nähe zur Badestelle lassen sich Planschen, Schwimmen und Spielen super kombinieren. Überdachte Sitzplätze und weitere Sitzmöglichkeiten laden zum Verweilen, zum Picknick und zum Verschnaufen am Wasser ein.

Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 211.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com