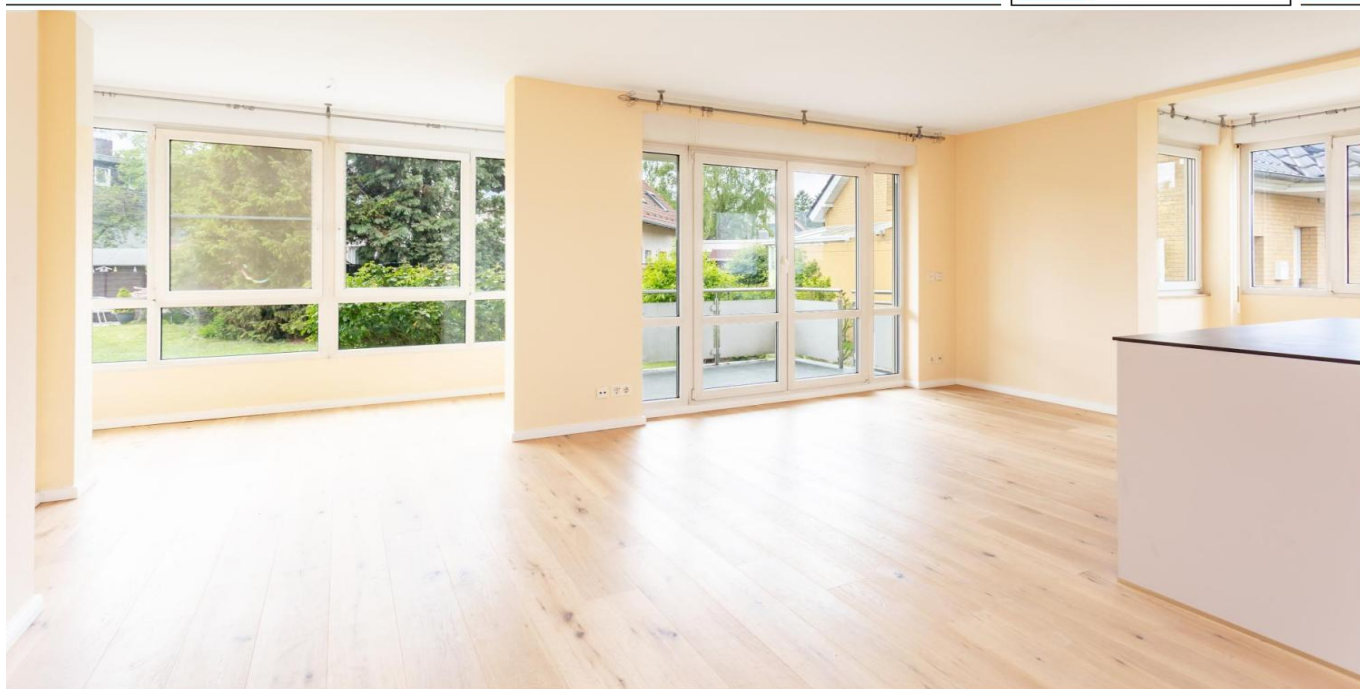


Berlin

Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit Gartenblick, eigener Fahrstuhl und Familienflair

Codice oggetto: 26423008



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26423008 - 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: 26423008 - 12357 Berlin

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26423008
Superficie netta	ca. 105 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1999

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26423008 - 12357 Berlin

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	21.03.2031
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	107.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26423008 - 12357 Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 26423008 - 12357 Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 26423008 - 12357 Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 26423008 - 12357 Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 26423008 - 12357 Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 26423008 - 12357 Berlin

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

030 - 66 52 7000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26423008 - 12357 Berlin

Una prima impressione

Herzlich Willkommen in einer gepflegten Maisonettewohnung mit einer zeitgemäßen Ausstattung und einem familienfreundlichen Wohnumfeld. Die Immobilie wurde im Jahr 1999 errichtet und befindet sich in einem ausgezeichnet erhaltenen Zustand. Im Jahr 2020 erfolgte die letzte Modernisierung, sodass Sie von einer technisch sowie optisch überzeugenden Ausstattung profitieren. Die zum Verkauf stehende Wohnung bietet auf ca. 105 m² Wohn- und Nutzfläche genügend Raum für unterschiedlichste Wohnanforderungen.

Die Wohnung bietet drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Durch die durchdachte Maisonette-Struktur entsteht ein besonderes Raumgefühl mit klarer Trennung der privaten und gemeinschaftlichen Bereiche. Begrüßt werden Sie im Eingangsbereich mit modernen Fliesen und eigenem Personenaufzug, der direkt in das Souterrain führt. Dank des vorhandenen Aufzugs ist ein barrierearmer Zugang zur Wohnfläche gewährleistet.

Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich, der durch großflächige Fenster und einer hellen Gestaltung mit viel Tageslicht überzeugt. Angeschlossen an den Wohnbereich befindet sich eine offene, moderne Küche, ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten. Die Küche verfügt über ein elegantes Design, eine großzügige Arbeitsfläche im Inselstil und eine auffallende, rote Glasrückwand. Das harmonische Zusammenspiel von Küche, Ess- und Wohnbereich eignet sich perfekt für geselliges Zusammenleben und den Alltag mit Familie oder Freunden.

Der großzügige Balkon mit Westausrichtung lädt zum Verweilen ein und bietet mit einer gepflegten Fliesenoberfläche sowie einer Treppe in den gemeinsamen Gartenbereich einen idyllischen Platz im Grünen. Die grünangelegte Außenanlage rundet das Wohnambiente ab und ist über gepflasterte Zuwege und eine Einfahrt erreichbar.

Im Badezimmer erwartet Sie neben einer hochwertigen Sanitärausstattung eine Durchfensterung mit Blick ins Grüne, eine bodengleiche Dusche sowie großformatige Wand- und Bodenfliesen. Die Zentralheizung sorgt in der gesamten Wohnung für behagliche Wärme und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Für Familien werden ideale Bedingungen geboten: Das Wohnumfeld ist ruhig und auf Familien ausgerichtet. Die Wohnung eignet sich besonders für Paare oder Familien, die Wert auf modernen Komfort und vorteilhafte Raumaufteilung legen. Die Schlafräume verfügen über große Fensterflächen, die den Räumen ein freundliches Ambiente verleihen.

Die Wohnanlage präsentiert sich nach außen über eine solide Zaunanlage und besticht durch ihre gepflegten Grünflächen sowie die freundliche Nachbarschaft.

Bitte beachten Sie, zur Zeit wird das Untergeschoss nach einem Wasserschaden vollständig instand gesetzt. Eine Nutzung sowie Renovierung des Untergeschosses kann erst nach Abschluss der Arbeiten erfolgen.

Überzeugen Sie sich gerne persönlich von den Vorzügen dieser ansprechenden Maisonettewohnung. Vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin und erleben Sie das besondere Wohngefühl vor Ort.

Codice oggetto: 26423008 - 12357 Berlin

Dettagli dei servizi

AUSSTATTUNG:

- familienfreundliches Wohnumfeld
- solide Zaunanlage
- Zuwege und Einfahrt gepflastert
- grünangelegte angelegte Außenanlage
- großzügiger Balkon mit Westausrichtung und Treppe in den Garten
- lichtdurchflutetes Wohn- und Essbereich
- offene moderne Küche mit Markengeräten
- eigener Personenfahrstuhl in das Souterrain

Codice oggetto: 26423008 - 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, Ärzthäuser, 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: 26423008 - 12357 Berlin

Ulteriori informazioni

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 Immobilie, 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 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.

Codice oggetto: 26423008 - 12357 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