

Berlin / Rauchfangswerder

## Grazioso bungalow vicino all'acqua con potenziale

*Codice oggetto: 25068050*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 684 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25068050                          |
| Superficie netta    | ca. 76 m <sup>2</sup>             |
| Vani                | 3                                 |
| Camere da letto     | 2                                 |
| Bagni               | 1                                 |
| Anno di costruzione | 1965                              |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 399.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Caratteristiche        | Giardino / uso comune, Cucina componibile                                 |

**Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas liquido   | Consumo energetico                                    | 211.30 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 19.08.2035    | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2016                             |

**Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## La proprietà



Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## La proprietà



**Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## La proprietà



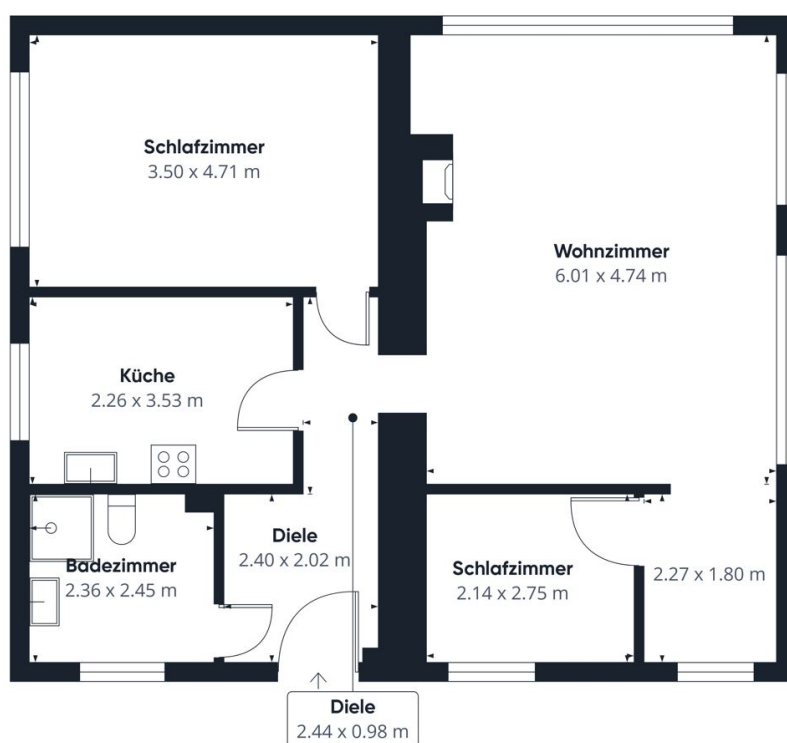
Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## La proprietà



Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente colpisce per la sua versatilità e le sue potenzialità d'uso, risultando particolarmente interessante per gli acquirenti con competenze nel fai da te. Un ampliamento realizzato nel 1978 ha aumentato la superficie abitabile a circa 76 m<sup>2</sup>, offrendo ampio spazio per piccole famiglie o coppie. La proprietà si estende su circa 684 m<sup>2</sup> e, oltre all'edificio principale, offre diverse dependance funzionali. La disposizione degli spazi è ben progettata e funzionale. Sono disponibili in totale tre stanze, tra cui due camere da letto, che, grazie alle loro dimensioni, consentono diverse soluzioni di arredamento. Il bagno è funzionale. Una cucina componibile garantisce la comodità quotidiana; tutti gli elettrodomestici essenziali sono presenti e pronti all'uso. La zona giorno centrale è di dimensioni generose e offre ampio spazio per piacevoli riunioni con la famiglia o gli ospiti. È presente un camino, ma necessita di lavori di ristrutturazione per essere nuovamente utilizzabile. Gli acquirenti hanno la possibilità di personalizzare questo spazio secondo i propri gusti. Dal punto di vista dell'efficienza energetica, nel 2016 è stato installato un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato, che garantisce un calore confortevole in tutta la casa. Il giardino offre una varietà di possibilità di progettazione, perfetto per rilassarsi all'aperto o creare aiuole. Adiacente alla casa si trova una dependance separata, che offre ulteriore spazio per gli hobby, un laboratorio o un ripostiglio, ideale per gli amanti del fai da te. Questa dependance comprende già una camera e un bagno con doccia. Un garage offre un parcheggio comodo e sicuro. Un pozzo privato fornisce acqua in abbondanza per l'irrigazione del giardino, un vantaggio significativo per la manutenzione del giardino. La vicinanza all'acqua offre ulteriori opportunità ricreative nelle immediate vicinanze. La zona circostante vanta eccellenti infrastrutture, con negozi, scuole e strutture mediche, tutti facilmente raggiungibili. La tranquilla strada laterale permette di vivere in tranquillità senza rinunciare al comodo accesso ai servizi. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di organizzare una visita. Approfittate di questa opportunità e scoprite le possibilità offerte da questa casa indipendente.

**Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 211.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Codice oggetto: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Partner di contatto

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

**Ariane & Andreas Gräfenstein**

---

**Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000**

**E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**