Berlin / Wilhelmshagen

Καλαίσθητη ημι-ανεξάρτητη κατοικία με μεγάλο κήπο και δυνατότητες – διαβίωση σε ένα παλιό κτίριο με ατμόσφαιρα που σε κάνει να νιώθεις καλά

Αριθμός ακινήτου: 25068068



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 350.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 100 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 901 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25068068
Επιφάνεια	ca. 100 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	4
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1928
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο

Τιμή αγοράς	350.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Έτος ανακαίνισης	1994
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 51 m²
Έπιπλα	Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	06.09.2032
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	241.99 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1994

Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η όμορφα διατηρημένη ημι-ανεξάρτητη κατοικία, χτισμένη γύρω στο 1928 με στιβαρή κατασκευή, συνδυάζει τη γοητεία περασμένων εποχών με τη σύγχρονη άνεση διαβίωσης και προσφέρει περίπου 100 τ.μ. χώρου διαβίωσης, παρέχοντας άφθονο χώρο για οικογένεια, χόμπι και χαλάρωση. Με τέσσερα δωμάτια, δύο μπάνια, μια άνετη κουζίνα και ένα μικρότερο δωμάτιο, ιδανικό για γραφείο στο σπίτι, αυτό το σπίτι είναι ένα πραγματικό σπίτι με χαρακτήρα. Το σπίτι ανακαινίστηκε μερική στα μέσα της δεκαετίας του 1990. Αυτό περιελάμβανε την εγκατάσταση διπλών τζαμιών αλουμινίου υψηλής ποιότητας, την αντικατάσταση των σωλήνων θέρμανσης και του συστήματος θέρμανσης με φυσικό αέριο, μια νέα στέγη και τον εκσυγχρονισμό της κουζίνας, των μπάνιων και του δαπέδου (laminate ή πλακάκια). Μερικά σκαλοπάτια οδηγούν σε ένα μικρό προθάλαμο, το οποίο ανοίγει στον κεντρικό διάδρομο. Από εδώ, μπορείτε να έχετε πρόσβαση στο φωτεινό μπάνιο με μπανιέρα, στην κουζίνα της δεκαετίας του 1990, σε ένα φωτεινό γραφείο στο σπίτι με μεγάλο παράθυρο και στο φιλόξενο σαλόνι, του οποίου το τζάκι είναι ιδανικό για ζεστά βράδια τις πιο δροσερές μέρες. Δίπλα στο σαλόνι βρίσκεται μια ευρύχωρη τραπεζαρία, που προσφέρει άφθονο χώρο για κοινά γεύματα και ζεστά βράδια με την οικογένεια και τους φίλους. Μια καμπυλωτή ξύλινη σκάλα στο διάδρομο, τριμμένη με αγάπη στο χέρι και περιμένοντας ένα φρέσκο στρώμα βαφής, οδηγεί στον επάνω όροφο. Εδώ θα βρείτε ένα φωτεινό ντους και δύο ευρύχωρα δωμάτια, το καθένα με ευχάριστη ατμόσφαιρα - ιδανικά ως υπνοδωμάτια ή παιδικά δωμάτια. Το σπίτι διαθέτει ένα πλήρες υπόγειο με άμεση πρόσβαση στον κήπο. Εκτός από αρκετές αποθήκες, το υπόγειο στεγάζει το σύστημα θέρμανσης και το φίλτρο άμμου της πισίνας. Το ένα δωμάτιο είναι θερμαινόμενο και θα μπορούσε επομένως να είναι ιδανικό για χόμπι κάθε είδους. Ο εκτεταμένος κήπος, περίπου 901 τ.μ., είναι ένας παράδεισος για τους λάτρεις του κήπου. Εδώ, τα παιδιά μπορούν να παίξουν ελεύθερα και μπορούν να απολαύσουν άνετα μπάρμπεκιου. Εκτός από μια βεράντα με εξωτερική ψησταριά και ένα πρακτικό υπόστεγο κήπου, υπάρχει επίσης ένα υπόστεγο αυτοκινήτου, που χρησιμοποιείται σήμερα για την αποθήκευση καυσόξυλων για το τζάκι. Για αναζωογονητική καλοκαιρινή διασκέδαση, υπάρχει μια μεγάλη υπέργεια πισίνα (διαμέτρου περίπου 7,50 μ., βάθους 1,40 μ.), η οποία θα χρειαζόταν νέα επένδυση για να εξασφαλίσει ξέγνοιαστο κολύμπι. Η τοποθεσία είναι επίσης φανταστική: το ακίνητο βρίσκεται σε ιδανική τοποθεσία - καταστήματα, ιατρεία, στάση λεωφορείου και σταθμός S-Bahn βρίσκονται όλα απέναντι από το ακίνητο ή σε κοντινή απόσταση με τα πόδια. Δύο παιδικοί σταθμοί και ένα δημοτικό σχολείο σε άμεση γειτνίαση κάνουν την περιοχή φιλική προς τις οικογένειες. Αυτό το ακίνητο προσφέρει τον τέλειο συνδυασμό στιβαρής κατασκευής, άνετου περιβάλλοντος διαβίωσης και δημιουργικής ελευθερίας - ιδανικό για όποιον αναζητά ένα σπίτι με χαρακτήρα και δυνατότητες. Είναι κάτι περισσότερο από ένα απλό σπίτι - είναι ένα μέρος με ιστορία, καρδιά και μέλλον. Με λίγη προσοχή στη λεπτομέρεια

και λίγη δεξιοτεχνία, ένα πραγματικό στολίδι μπορεί να δημιουργηθεί εδώ, συνδυάζοντας αρμονικά την παράδοση με τον σύγχρονο τρόπο ζωής.

Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Όλα για την τοποθεσία

Geografie
Rahnsdorf ist der östlichste Ortsteil Berlins und setzt sich aus den Ortsteilen Hessenwinkel, Wilhelmshagen, Neu-Venedig und Rahnsdorf zusammen. Das Gebiet ist geprägt von charmanten Villenkolonien, idyllischen Einfamilienhaussiedlungen und einem hohen Naherholungswert. Besonders beliebt ist Rahnsdorf bei Ausflüglern und Touristen wegen des nahegelegenen Müggelsees. Der Ortsteil zählt aktuell rund 11.138 Einwohner.

Lage und Verkehrsanbindung
Rahnsdorf ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zwei S-Bahnhöfe – Rahnsdorf und Wilhelmshagen – liegen an der Bahnstrecke Berlin–Frankfurt/Oder sowie Berlin–Potsdam und werden von der S-Bahn-Linie S3 bedient. Vom Bahnhof Rahnsdorf fährt zudem eine historische Straßenbahn nach Woltersdorf. Die Straßenbahnlinie 61 der BVG verbindet Rahnsdorf/Waldschänke über Friedrichshagen und Köpenick mit der Wissenschaftsstadt Adlershof.
Die Buslinie 161 verkehrt tagsüber im 20-Minuten-Takt und verbindet beide S-Bahnhöfe sowie die Endhaltestelle der Tram-Linie 61. Darüber hinaus bietet sie eine direkte Verbindung nach Erkner und Schöneiche. Nachts übernimmt die Linie N61 und bindet die drei S-Bahnhöfe Wilhelmshagen, Rahnsdorf und Friedrichshagen an.
Auch auf dem Wasser ist Rahnsdorf gut unterwegs: Auf der Müggelspree fährt die solarbetriebene Fährlinie F23 im Auftrag der BVG. Zusätzlich pendelt an Wochenenden und Feiertagen die historische Handseilfähre F24 zwischen Rahnsdorf/Kruggasse und Müggelheim/Spreewiesen – eine von nur drei handbetriebenen Fähren in Deutschland.
Mit dem Auto erreichen Sie das Berliner Zentrum in ca. 45 Minuten. Die A10 liegt nur rund 10 Minuten entfernt und bietet Anbindungen in alle Richtungen. Der Hauptstadtflughafen BER ist etwa 24 km entfernt und in ca. 35 Minuten erreichbar.

Infrastruktur
Rahnsdorf bietet eine gute Grundversorgung:
Schulen: 1 Grundschule, Gymnasien in Erkner und Friedrichshagen
Kindertagesstätten: 9
Einkaufen: 5 Supermärkte, 2 Bäckereien, 1 Tankstelle
Freizeit, Sport und Natur

Wer Natur und Erholung liebt, wird Rahnsdorf schätzen. Der nahe Müggelsee mit seinen Strandbädern, der Gastronomie am Wasser und einem breiten Angebot an Wassersportmöglichkeiten lädt zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Das historische Fischerdorf, die romantischen Kanäle von Neu-Venedig sowie der Dämeritzsee machen die Umgebung besonders reizvoll.

Zudem verläuft der Europaradweg R1 direkt durch Hessenwinkel. Mit über 4.500 bis 5.100 Kilometern Länge verbindet dieser internationale Radfernweg London in Großbritannien mit Helsinki in Finnland beziehungsweise Moskau in Russland – ideal für ausgedehnte Radtouren.

Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Αλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.9.2032.
Endenergiebedarf beträgt 241.99 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.
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 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.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com