Berlin / Wilhelmshagen

Bájos ikerház nagy kerttel és lehetoségekkel – egy régi épületben lakni, kellemes hangulattal

VP azonosító: 25068068



VÉTELÁR: 350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 100 m^2 • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 901 m^2

VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Áttekintés

VP azonosító	25068068
Hasznos lakótér	ca. 100 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1928
Parkolási lehetoségek	1 x Beálló

Vételár	350.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Modernizálás / felújítás	1994
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 51 m²
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.09.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	241.99 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Az ingatlan





VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Az ingatlan





VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Az ingatlan





VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Az ingatlan





VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Az ingatlan





VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Az ingatlan





VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Az ingatlan





VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Az ingatlan





VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Az elso benyomás

Ez a gondosan megorzött, 1928 körül, masszív szerkezettel épült ikerház a letunt korok varázsát ötvözi a modern lakhatási kényelemmel, és körülbelül 100 m² lakóteret kínál, boséges helyet biztosítva a családnak, a hobbiknak és a pihenésnek. Négy szobájával, két fürdoszobájával, egy hangulatos konyhájával és egy kisebb, dolgozószobának ideális helyiségével ez a ház igazi karakteres otthon. A ház az 1990-es évek közepén részleges felújításon esett át. Ez magában foglalta a kiváló minoségu alumínium dupla üvegezésu ablakok beépítését, a futéscsövek és a gázfutési rendszer cseréjét, új tetot, valamint a konyha, a fürdoszobák és a padlóburkolat (laminált vagy járólap) korszerusítését. Néhány lépcsofok vezet egy kis eloszobába, amely a központi folyosóra nyílik. Innen juthatunk be a világos, kádas fürdoszobába, az 1990-es évekbeli konyhába, egy világos, nagy ablakos dolgozószobába és a hívogató nappaliba, amelynek kandallója tökéletes a huvösebb napok hangulatos estéire. A nappali mellett található a tágas étkezo, amely boséges helyet kínál a közös étkezésekhez és a családi, baráti estékhez. A folyosón egy íves falépcso vezet az emeletre, melyet gondosan, kézzel csiszoltak meg, és friss festésre várnak. Itt egy világos zuhanyzó és két tágas szoba található, mindegyik kellemes hangulatú – tökéletesek hálószobának vagy gyerekszobának. A házhoz teljes pince tartozik, közvetlen kertkapcsolattal. Számos tárolóhelyiség mellett az alagsorban található a futési rendszer és a medence homokszuroje. Az egyik helyiség futött, így ideális lehet mindenféle hobbihoz. A tágas, körülbelül 901 m²-es telek a kertészkedok paradicsoma. Itt a gyerekek szabadon játszhatnak, és hangulatos grillezésre is lehetoség nyílik. A kültéri grillezovel és egy praktikus kerti fészerrel ellátott terasz mellett egy gépkocsibeálló is található, amelyet jelenleg a kandalló tuzifa tárolására használnak. A frissíto nyári szórakozáshoz egy nagy, föld feletti medence (kb. 7,50 m átméroju, 1,40 m mély) található, amelynek új fóliára lenne szüksége a gondtalan úszás biztosításához. A helyszín is fantasztikus: az ingatlan ideális helyen található – üzletek, orvosok, buszmegálló és az S-Bahn állomás mind a szálláshellyel szemben vagy rövid sétával elérheto távolságban találhatók. A közvetlen közelben található két bölcsode és egy általános iskola teszi a környéket családbaráttá. Ez az ingatlan a masszív szerkezet, a kényelmes lakókörnyezet és a kreatív szabadság tökéletes kombinációját kínálja – ideális mindazok számára, akik karakteres és potenciális házat keresnek. Ez több mint egy ház – ez egy hely történelemmel, szívvel és jövovel. Egy kis odafigyeléssel a részletekre és némi kézmuves munkával egy igazi gyöngyszem hozható létre itt, amely harmonikusan ötvözi a hagyományt és a modern életstílust.

VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25068068 - 12589 Berlin / Wilhelmshagen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com