Rüdersdorf bei Berlin

# Modernes Einfamilienhaus im italienischen Stil in ruhiger Wohnlage

*Objektnummer: 26343201*



MIETPREIS: 1.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170.25 $m^2$ • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 840 $m^2$

Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26343201 |
| Wohnfläche | ca. 170.25 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2015 |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 1.950 EUR |
| Nebenkosten | 165 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Vermietbare Fläche | ca. 170 m² |

Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 15.02.2036 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 58.94 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2015 |

Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

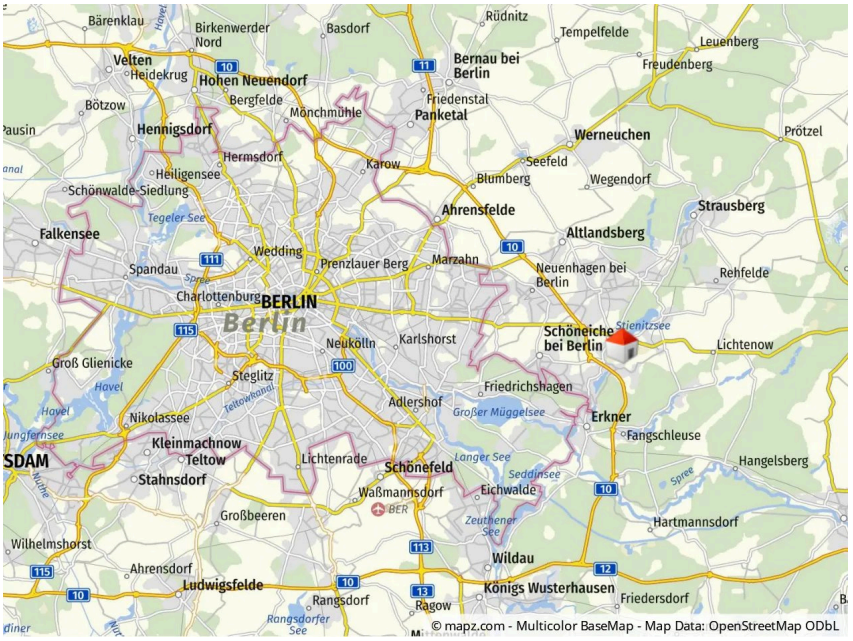
# Die Immobilie





Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Die Immobilie



Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Ein erster Eindruck

Das moderne Einfamilienhaus im zeitgemäßem Design und italienischem Stil befindet sich in absolut ruhiger und naturnaher Wohnlage in Rüdersdorf bei Berlin.
Das im Jahr 2015 errichtete Haus überzeugt durch eine klare Raumstruktur, helle Räume und eine
zeitgemäße Bauweise im KfW-70-Energie-Effizienzstandard.
Das Haus besticht als ein weitläufig gestaltetes Wohnhaus, das Ihnen viel Platz für den Alltag bietet.
Großflächige Fenster sorgen für helle, freundliche Räume und eröffnen einen schönen Ausblick in den Garten, der zum Entspannen einlädt. Zahlreiche Zimmer schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Hobby, Gästeempfang oder persönliche Rückzugsorte.
Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, der fließend in die offene Küche übergeht. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste- bzw. Arbeitszimmer, ein Duschbad sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.
Das Obergeschoss beherbergt das Elternschlafzimmer mit einem Badezimmer (Masterbad mit Wannenbad und großzügiger Dusche). Zwei weitere Kinderzimmer runden das Raumangebot ab.
Durch seine moderne Bauweise, die funktionale Grundrissstruktur und den energetischen Standard eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Käufer, welche ein zeitgemäßes und gut planbares Zuhause im Berliner Umland suchen.

This modern detached house, featuring a contemporary design and Italian style, is situated in an exceptionally peaceful and nature-rich residential area in Rüdersdorf near Berlin.
Built in 2015, the house impresses with its clear spatial layout, bright rooms and contemporary construction meeting the KfW 70 energy efficiency standard.
The house stands out as a spacious home that offers plenty of room for everyday life. Large windows ensure bright, welcoming rooms and provide a lovely view of the garden, which is perfect for relaxing. Numerous rooms offer versatile uses, whether for hobbies, entertaining guests or as personal retreats.
On the ground floor, you'll find a spacious living and dining area with a wood-burning stove, which flows seamlessly into the open-plan kitchen. This level is complemented by a guest room or study, a shower room and a practical utility room.
The upper floor houses the master bedroom with an en-suite bathroom (featuring a bath and a spacious shower). Two further children's bedrooms complete the layout.
Thanks to its modern construction, functional floor plan and energy efficiency standards, the house is ideal for families as well as for buyers seeking a contemporary and easily adaptable home in the Berlin area.

Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Ausstattung und Details

Erdgeschoss:
- Eingangsbereich / Empfang
- Hauswirtschaftsraum mit Hausanschlüssen, LAN-Verteilung, etc
- Separates Zimmer (zB Kind 3 , Büro oder Gästezimmer)
- Duschbad/ Gäste-WC
- Einbauküche
- Wohn-/Essbereich
- Terrasse
- Obergeschoss:
- Masterbedroom
- Masterbad
- Kinderzimmer (z.B. Kind 1 oder Ankleide / Büro etc.)
- Kinderzimmer (z.B. Kind 2 oder Ankleide / Büro etc.)
- SAT Anlage
- Parkplätze direkt am Haus für 2 PKW. Zusätzliche Plätze (z.B. für Wohnmobil) im Garten möglich.
- Heizungsanlage Fa. Buderus (Gasliefervertrag wird durch den Mieter beauftragt)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kaminofen 6 KW
- ein Dusch- und Wannenbad mit großzügiger Dusche
- ein großes Gäste-Duschbad im EG
- hochwertige Fußbodenbeläge
- elegante Treppe aus Echtholz mit Handläufen aus Eiche
- LED-Strahler im Bad
- nach Westen ausgerichtete Terrasse
- Rollläden mit Hochschiebeschutz
- Sicherheitstüren mit zusätzlichen Verschlusszapfen
- 3-fach-Verglasung
- Steckdosen (Strom/LAN/TV): Positionen und Anzahl als Komfortpaket
- Vollständig erschlossen (Wasser; Abwasser; Strom; Gas; Telekom – Glasfaseranschluss in Planung)
- Solarthermieanlage für unterstützende Warmwassergewinnung
- DIREKTE NÄHE ZU WALD UND SEEN

Ground floor:
- Entrance hall / reception area
- Utility room with utility connections, LAN distribution, etc.
- Separate room (e.g. Child 3's room, study or guest room)
- Shower room / guest WC
- Fitted kitchen
- Living/dining area

- Terrace
- First floor:
- Master bedroom
- Master bathroom
- Children's bedroom (e.g. Child 1 or dressing room / office, etc.)
- Children's bedroom (e.g. Child 2 or dressing room / office, etc.)
- High-quality fitted kitchen (not included in the purchase price – tenant's property)
- Satellite TV system
- Parking spaces for 2 cars directly by the house. Additional spaces (e.g. for a motorhome) available in the garden.
- Buderus heating system
- Underfloor heating in all rooms
- 6 kW wood-burning stove
- One bathroom with a shower and bath, featuring a spacious shower cubicle
- One large guest shower room on the ground floor
- High-quality floor coverings
- Elegant staircase made of solid wood with oak handrails
- LED spotlights in the bathroom
- West-facing terrace
- Roller shutters with anti-lift protection
- Security doors with additional locking bolts
- Triple glazing
- Sockets (electricity/LAN/TV): positions and number as part of the comfort package
- Fully connected (water; sewage; electricity; gas; telecoms – fibre-optic connection planned)
- Solar system for supplementary hot water production
- IN IMMEDIATE PROXIMITY TO THE WOODS AND LAKES

Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage in Rüdersdorf bei Berlin, einer gewachsenen Gemeinde im östlichen Berliner Umland. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen und viel Grün und bietet eine angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Hauptstadt.
In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten und diverse Badeseen. Besonders die umliegenden Wald- und Seenlandschaften sowie der Kalksee und der Stienitzsee bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Freien.
Die Verkehrsanbindung nach Berlin ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut.
Über die nahegelegene Bundesstraße sowie die Autobahn A10 (Berliner Ring) sind das Berliner Stadtgebiet und weitere regionale Zentren schnell erreichbar. Zusätzlich bestehen Anbindungen über Bus und S-Bahn in Richtung Berlin.
Rüdersdorf verbindet damit die Vorteile einer ruhigen Wohnlage im Grünen mit der Nähe zur Metropolregion Berlin.

The property is situated in a quiet residential area in Rüdersdorf near Berlin, a well-established community in the eastern suburbs of Berlin. The neighbourhood is characterised by detached houses, small housing estates and plenty of green space, offering a pleasant combination of living close to nature and good transport links to the capital.
The immediate vicinity offers shopping facilities for everyday needs, nurseries, schools, as well as various leisure and recreational opportunities and a number of lakes suitable for swimming. In particular, the surrounding woodland and lake landscapes, as well as the Kalksee and Stienitzsee lakes, provide a wide range of opportunities for walks, sport and outdoor recreation.
Transport links to Berlin are good, both by car and by public transport.
The Berlin city centre and other regional centres can be reached quickly via the nearby main road and the A10 motorway (Berliner Ring). There are also bus and S-Bahn connections to Berlin.
Rüdersdorf thus combines the advantages of a quiet, green residential area with proximity to the Berlin metropolitan region.

Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHEGESETZ
Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines Kaufvertrages eine Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu zahlen.

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.

Objektnummer: 26343201 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kai Seidel

Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin
Tel.: +49 30 - 49 95 04 00
E-Mail: commercial.berlin@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com