

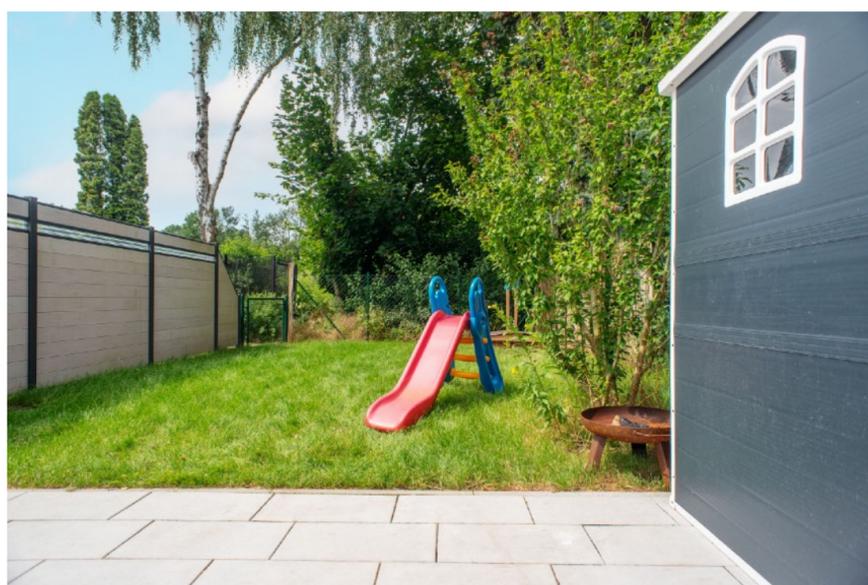
Gemütliches Familien-Idyll im Grünen



Kennung	126292538
Baujahr	1973
Zimmer	5
Wohnfläche	ca. 103,51 m ²
Grundstücksfläche	ca. 161 m ²
Nutzfläche	ca. 74 m ²
Kellerfläche	ca. 44,2 m ²
Verfügbar ab	sofort
Etagenzahl	2
Zustand	vollständig renoviert
Stellplatzanzahl	1
Stellplatztyp	Garage mit Wallbox
Vermietet	nein

Kaufpreis	€ 495.000
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Hinweis
Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



126292538

Feines Reihenhaus mit Stil & Charme

Die hier angebotene Immobilie ist ein einladendes Familienhaus, das den perfekten Rückzugsort in der Stadt bietet.

Die Kombination aus modernem Komfort, geräumigen Innenbereichen und einer grünen Umgebung macht diese Immobilie zu einer idealen Wahl für Familien, die das Stadtleben mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung über drei Stockwerke mit einer modernen und komfortablen Ausstattung.

Hier finden Sie unter anderem:

- Geräumige Schlafzimmer, die Rückzugsorte der Entspannung bieten.
- Ein einladendes Wohnzimmer mit viel Tageslicht und Platz für Familienaktivitäten.
- Eine moderne Küche mit hochwertigen Geräten und genügend Stauraum.
- Gut ausgestattete Badezimmer für den täglichen Komfort.
- Ein gepflegter Gartenbereich, der sich perfekt für Outdoor-Aktivitäten, Grill-Abende und Entspannung eignet.

Das Dachgeschoß wurde ausgebaut und wurde nicht mit in die Wohnfläche eingerechnet, da die Fensterflächen nicht ausreichen. Trotzdem lässt es sich als vollwertiger Wohnraum nutzen, ob Kinder-Idyll, Sportraum oder Schlafzimmer.

Ähnliches gilt für den gut ausgebauten Kellerraum, der sich wunderbar als Hobbykeller oder Werkstatt nutzen lässt. Es steht somit sehr viel mehr Raum zur Verfügung als die im Angebot genannte Fläche.

Der Garten ist eine Oase der Ruhe, die Privatsphäre und Naturerlebnis vereint. Hier können Sie Ihre Freizeit im Freien genießen, während die Kinder spielen. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein und bietet die Möglichkeit, dem städtischen Trubel zu entfliehen.

Am hinteren Teil des Gartens grenzt direkt eine Grünanlage mit Bachlauf. Dort lässt es sich vorzüglich spazieren gehen um einen gestressten Tag hinter sich zu lassen ...



126292538

Ausstattung der Immobilie



Die Ausstattung ist unbedingt als hochwertig zu beschreiben. Parkett-Böden (Wohnzimmer), Einbauküche, Wannenbad, Gäste-WC, gefliester Eingangsbereich - allenthalben trifft man auf wertige Materialien.

Die Küche ist mit modernen Systemen ausgestattet und bietet gute Staumöglichkeiten und ausreichende Arbeitsflächen.

Zur Immobilie gehört eine nahliegende Garage, die mit einer Wallbox für Elektroautos ausgestattet ist.

Hier noch eine Auflistung vom Eigentümer was in den letzten Jahren saniert wurde:

2020

Anstrich im ganzen Haus
Einbauküche
Rohrleitungskontrolle Abwasserleitung

2021

Sicherungskasten
Jalousie Küche

2022

Gäste WC
Masterbad komplett inklusive Fenster, Leitungen, elektrische Jalousie
Keller
Waschküche Waschbecken
Heizung, Ankleidezimmer
Vorgarten, Zaun, Müll Haus, Podest
Terrasse, Garten hinterm Haus, Putz Arbeiten an der Mauer im Garten hinten.
Maschendrahtzaun inkl. Gartentor, Hinten
Türzargen und Türblätter im 1. Stock
Türzargen und Türblätter im Erdgeschoss (Küche, Wohnzimmer, Bäder)
Gartenhaus

2023

Neue Schornsteinabdichtung
Wallbox in der Garage
Laminat im gesamten Oberstockwerk
Anstrich Schlafzimmer
Anstrich Treppengeländer Treppenhaus

126292538

Die Lage /Infrastruktur



Die Immobilie liegt im südlichen Teil Berlins, im Bezirk Rudow. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige und grüne Atmosphäre aus. Trotzdem sind sämtliche Annehmlichkeiten des städtischen Lebens leicht erreichbar. Die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr und Autobahnzubringer ermöglicht eine bequeme Anbindung an den Rest der Stadt.

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. In der näheren Umgebung finden Sie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Auch finden sich diverse Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (1Km). Darunter fallen Fußball, Beach-Volleyball, Tischtennis und Multisport.

Die Verbindungen für die Öffentlichen Nahverkehr und die nächstgelegenen Autobahnauffahrten:

UBhf Rudow mit Auto 3 Minuten
mit Bus 9 Minuten
zu Fuß ca. 16 Minuten

A113 Autobahnauffahrt Stubenrauchstr ca. 9 min

A113 Autobahnauffahrt Schönefeld Süd ca. 8 Minuten

126292538



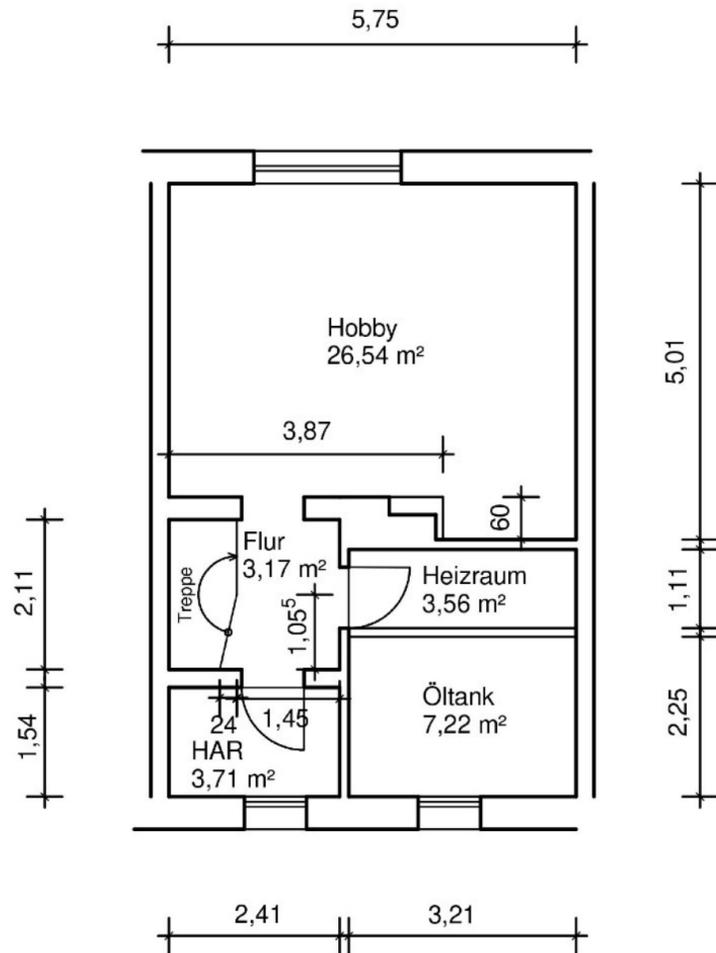
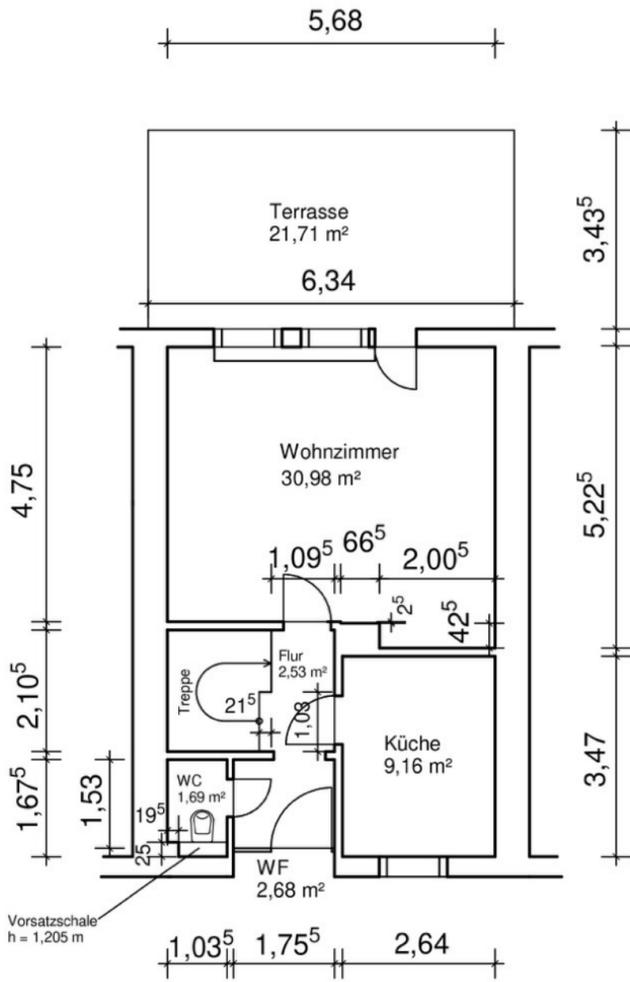
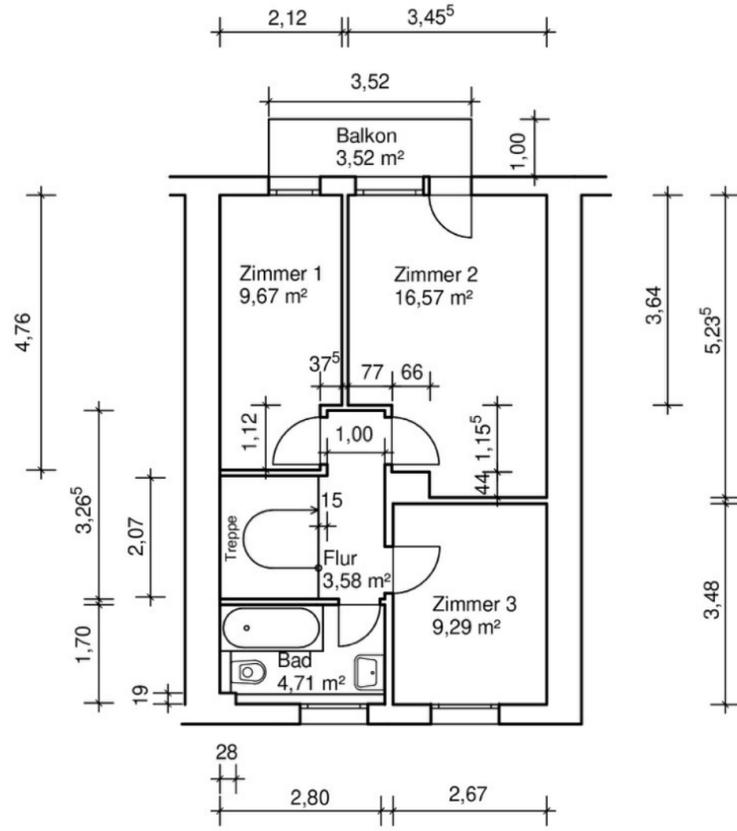
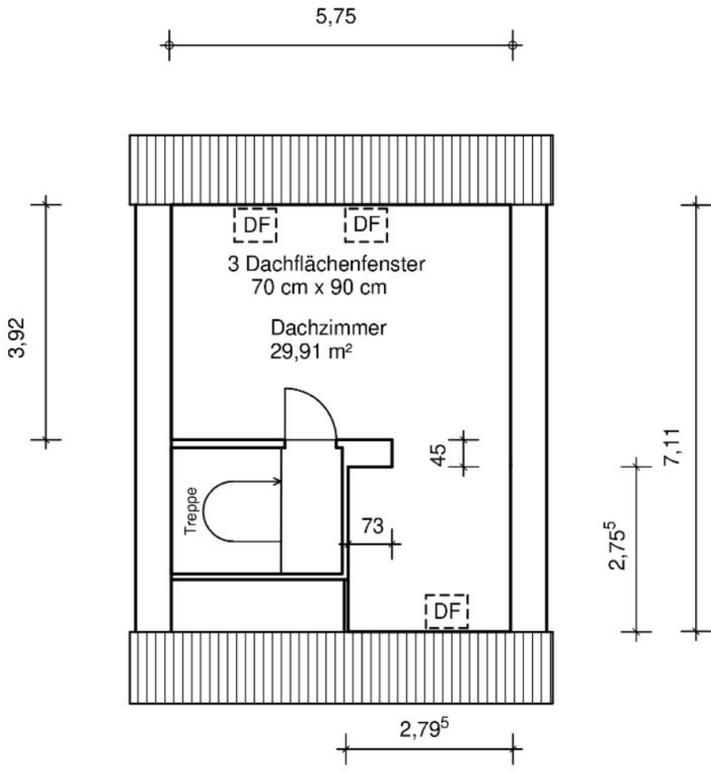
126292538



126292538



126292538



126292538

Über uns und Ihr Kontakt

Aus dem Herzen Berlins heraus unterstützen wir Sie mit unserem erfahrenem und engagiertem Team aus Immobilienfachleuten sowie unserem exzellenten Partnernetzwerk in allen Fragen der Immobilienvermarktung und Wertermittlung:

Unsere Serviceleistungen

- Verkauf von Häusern jeder Art,
- Verkauf von Wohnungen,
- Verkauf von Grundstücken,
- Vermarktung von Erbschaftsimmobilien
- fundierte Marktanalyse, Kaufpreisberatung und Entwicklung der Verkaufsstrategie
- Fachgerechte Aufbereitung Ihrer Objektunterlagen
- Erstellung eines professionellen Exposés mit aussagekräftigen Bildern und 360° Rundgänge
- Zielgerichtetes Marketing Ihres Immobilienangebots
- Selektion und Bonitätsprüfung potentieller Kaufinteressenten
- Besichtigungen
- Bieter-Verfahren
- Vertragsmanagement sowie Abwicklung der notariellen Beurkundung
- Finanzierungsberatung
- Übergabeabwicklung

Wir stehen von der persönlichen Erstberatung bis zur Übergabe jederzeit und kompetent an Ihrer Seite. Auf Ihre Immobilie angepasst, stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Verfügung.

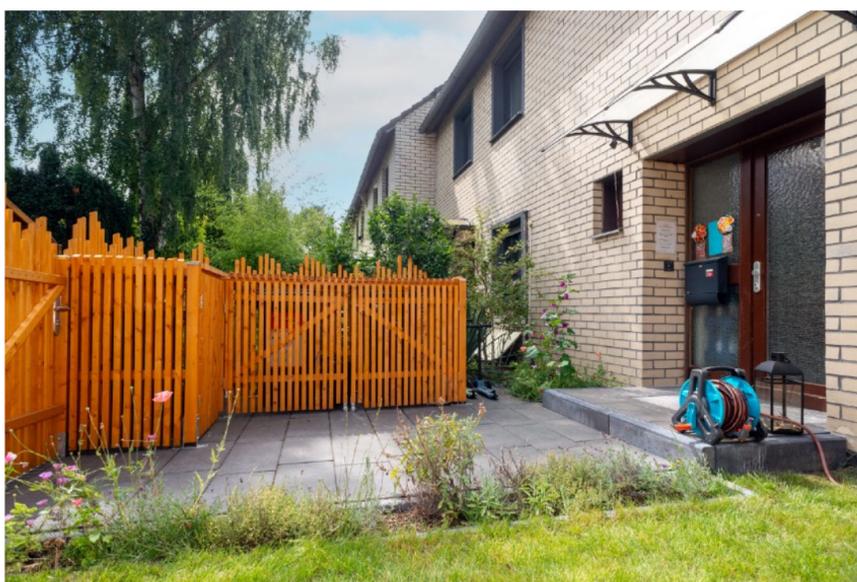
TORAMAN REAL ESTATE PROPERTY

Inhaber Altan Toraman

Lettestraße 3
10437 Berlin

030 922 78 760
0172 54 62 444

info@toraman-immobilien.de



126292538

Prospektvorbehalt

Die Informationsunterlagen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Sie dienen jedoch lediglich als erste Orientierung für potenzielle Käufer und stellen kein verbindliches Angebot dar. Wir behalten uns das Recht vor, Änderungen an der Planung, Bauausführung, und Ausstattung vorzunehmen.

Dies betrifft insbesondere die im Material gezeigten Illustrationen, Perspektiven, Zeichnungen, Pläne, und Ausstattungsdetails (Bilder). Eventuell in den Grundrissplänen enthaltene Möblierungen sind lediglich Vorschläge und sind nicht Teil des Verkaufsangebots. Ebenso gehört die eventuell in den Plänen abgebildete Küche (inklusive Küchenmöblierung oder Einbaukombination) nicht zum Angebotsumfang. Verbindliche Vertragsgrundlage ist ausschließlich der Kaufvertrag, der notariell beglaubigt wird. Nur die im Kaufvertrag festgelegten Vereinbarungen sind rechtlich bindend.

Jegliches im Exposé präsentierte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten, Fotografien, und perspektivische Zeichnungen, sind als künstlerische Darstellungen zu verstehen und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Aktualisierter Stand: August 2023

Bildrechte

Alle Bilder, Illustrationen und visuellen Inhalte, die auf dieser Website präsentiert werden, unterliegen dem Urheberrechtsschutz und sind Eigentum des jeweiligen Urhebers oder Rechteinhabers. Jegliche Verwendung, Vervielfältigung, Verbreitung oder Modifikation dieser Bilder ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Urhebers ist ausdrücklich untersagt.

Ausnahmen:

Nutzung im Rahmen des Teilens: Sie dürfen die Bilder in sozialen Medien, Blogs oder anderen Online-Plattformen teilen, sofern Sie die Quelle ordnungsgemäß angeben und keine Veränderungen am Bild vornehmen. Die Verwendung muss nichtkommerziell sein.

Zitatrecht:

Die Verwendung von Bildern in Verbindung mit zitierenden, kritischen oder informativen Texten ist gestattet, sofern die Quelle deutlich genannt wird und die Verwendung im Rahmen des Zitatrechts erfolgt.

Persönlicher Gebrauch:

Sie dürfen die Bilder für rein persönliche Zwecke herunterladen und speichern, solange Sie keine kommerzielle Nutzung beabsichtigen.

Berechtigte Lizenznehmer:

Personen oder Organisationen, die eine gültige Lizenzvereinbarung mit dem Urheber oder Rechteinhaber haben, dürfen die Bilder gemäß den Bedingungen dieser Vereinbarung verwenden.

Jegliche Nutzung außerhalb dieser Ausnahmen erfordert die ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Urhebers oder Rechteinhabers. Bei Fragen zur Nutzung oder zur Erlangung von Genehmigungen wenden Sie sich bitte an [Kontaktinformation des Urhebers].

Bitte beachten Sie, dass Verstöße gegen das Urheberrecht zu rechtlichen Konsequenzen führen können.

126292538