

Berlin / Rauchfangswerder

# Charmanter Bungalow in Wassernähe mit Potential

Objektnummer: 25068050



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

KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 684 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25068050                  |
| Wohnfläche   | ca. 76 m²                 |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1965                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 429.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                                         |

Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas     | Endenergiebedarf            | 211.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 2016           |

Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Die Immobilie



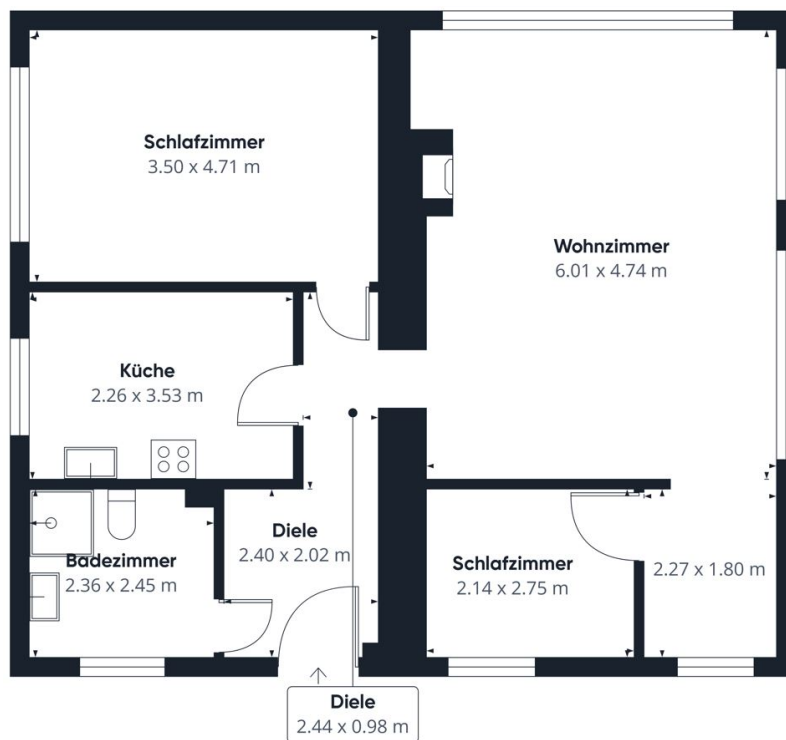
Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und ist insbesondere für handwerklich versierte Käufer interessant. Durch den Anbau aus dem Jahr 1978 wurde die Wohnfläche auf etwa 76 m<sup>2</sup> erweitert, sodass das Haus ausreichend Platz für kleine Familien oder Paare bietet. Das Grundstück umfasst ca. 684 m<sup>2</sup> und hält neben dem Hauptgebäude mehrere praktische Nebenflächen bereit.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, die dank ihrer Größe verschiedene Einrichtungslösungen erlauben. Das Badezimmer ist zweckmäßig ausgestattet. Ergänzend sorgt eine Einbauküche für Komfort im Alltag; alle wesentlichen Küchengeräte sind vorhanden und nutzbar.

Der zentrale Wohnbereich ist großzügig geschnitten und bietet genügend Raum für gemütliche Stunden mit Familie oder Gästen. Ein Kamin ist vorhanden, muss jedoch überholt werden, um wieder genutzt werden zu können. Hier haben Käufer die Möglichkeit, eigenen Gestaltungswünschen nachzugehen.

Aus energetischer Sicht wurde 2016 eine neue Zentralheizung installiert, die für eine angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt. Der Gartenbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, sowohl für entspannte Stunden an der frischen Luft als auch für das Anlegen von Beeten. Neben dem Haus befindet sich ein separates Nebengebäude, das als zusätzliche Nutzfläche etwa für Hobby, Werkstatt oder Lagerzwecke dient – auch hier kommen handwerklich begabte Käufer auf ihre Kosten. Unter anderem ist bereits ein Zimmer sowie ein Duschbad eingerichtet. Zur Ausstattung gehört außerdem eine Garage, sodass Fahrzeuge bequem und geschützt abgestellt werden können. Für die Gartenbewässerung steht ein eigener Brunnen zur Verfügung – dies ist besonders für die Gartenpflege ein großer Vorteil. Durch die Nähe zum Wasser bietet die Lage zusätzliche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Die ruhige Seitenstraße ermöglicht ein wohnen fernab vom Trubel, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance und entdecken Sie die Möglichkeiten,

die dieses Einfamilienhaus bereithält.

Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Alles zum Standort

### 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.

Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25068050 - 12527 Berlin / Rauchfangswerder

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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