

Rüdersdorf bei Berlin

# Tiroler Holzhaus auf großem Grundstück mit unverbaubarer Aussicht

VP azonosító: 24068030



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

VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 1.407 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Áttekintés

VP azonosító	24068030
Hasznos lakótér	ca. 180 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
Hálósobák	2
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2016
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	895.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	62.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	03.07.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Az ingatlan

**VON POLL**  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung  
berechnen

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
2019 bis 2022

Top-Makler Berlin

★★★★★

Hochkompetenz für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick

Mit über 2.000 Maklern | 675.000 m² bis 80.000

### Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

- ✔ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✔ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✔ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung

4,8

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

VP azonosító: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Az els? benyomás

Wohnen, wo andere Urlaub machen, direkt vor den Toren Berlins! Das hier offerierte Architektenhaus wurde 2016 auf einem 1.407 m<sup>2</sup> großen sonnigen Grundstück von der Fa. Bio Bau GmbH - Holzbau Saurer - aus Tirol errichtet. Erbaut am Rande von Rüdersdorf gewährt eine gegenüber liegende nicht bebaubare Obststreuwiese einen ungehinderten Blick in die Natur. Das großzügig gestaltete Haus bietet Platz und Entfaltungsmöglichkeiten für Paare und kleine Familien. Über eine gemütliche Veranda gelangt man in eine großzügige Diele. Hier hat man Zugang zum Gäste-WC, einem hellen Arbeitszimmer und zum Mittelpunkt des Hauses: dem beeindruckenden Wohnbereich mit offener Küche, massiven Kamin und Aufgang zum Obergeschoss. Eine angrenzende zweite Terrasse bietet einen Platz zum Ausspannen und Erholen. Von hier hat man einen ungehinderten Blick auf den gepflegten Garten. Die hochwertige Einbauküche von Ruder ist mit den neuesten elektrischen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Im angrenzenden HWR ist die moderne Heizung untergebracht, die bei der Warmwasserherstellung von Solarenergie unterstützt wird und das gesamte Haus mit Wärme über eine moderne Fußbodenheizung versorgt. Eine massive Vollholztreppe gewährt den Zugang in das als Studio gestaltete Obergeschoss. Hier bietet eine Galerie einen beeindruckenden Blick in das Erdgeschoss und den Garten. Über die Galerie gelangt man in das große Schlafzimmer mit französischem Balkon und das beeindruckende Masterbad mit freistehender Wanne. Angrenzend ist ein kleineres Zimmer, das als Ankleideraum vorzügliche Dienste leistet, aber ebenso zu Wohnzwecken genutzt werden könnte. Mit geringem Aufwand ließe sich im Obergeschoss unter Einbeziehung der Galerie die Raumaufteilung für ein weiteres Zimmer ändern. Alle Fenster besitzen eine 3fach-Verglasung und sind mit elektrischen Rollläden versehen. Die Fußböden sind im Erdgeschoss gefliest und im Obergeschoss mit Parkett, Fliesen und Teppich belegt. Das Grundstück wurde im vorderen Teil gepflastert, so dass zwei Fahrzeuge bequem parken können. Ein Schmuckzaun aus Metall mit elektrischem Einfahrtstor begrenzt das Grundstück zur Straße. Im hinteren Teil des einmaligen Grundstückes befindet sich eine geräumige Garage. Eine überdachte Terrasse, an deren Rand ein gemauerter Holzbackofen errichte wurde, bietet Platz für vielfältige Freizeitaktivitäten. Hier hinten befindet sich ebenfalls das 2021 komplett sanierte Gästehaus mit Duschbad, eigener elektrischer Heizung und eigener Abwassergrube. Das Abwasser vom Wohnhaus wird über eine separate Abwassergrube entsorgt, deren Abtransport von der Straße ohne Mitwirkung der Bewohner erfolgen kann. Ein eigener Brunnen sorgt für ausreichende Bewässerung des pflegeleicht angelegten Gartens. Ein Rasenmäroboter hilft bei der Gartenpflege und eine mit einer Smartsteuerung versehene Beleuchtungssystem sorgt für eine romantische Atmosphäre. Naturnah in

Wald- und Seenähe gelegen bietet die Immobilie eine Vielzahl von Freizeit- bzw. Erholungsaktivitäten und ist durch seine Berlinnähe trotzdem nahe am Puls der Hauptstadt. Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

VP azonosító: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Részletes felszereltség

- exklusives, modernes Holzhaus aus Tirol
- 3-fach-Verglasung der Fenster
- Brennwerttherme und Solarenergie
- Fußbodenheizung
- moderne, offenen Küche von Ruder
- massiver Kamin
- Masterbad mit Wanne und Dusche
- zwei Terrassen
- Schmuckmetallzaun mit elektrischem Tor
- Gästehaus mit Duschbad
- Holzbackofen am Gästehaus
- Garage
- gepflasterte Stellplätze
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Gartenbeleuchtung und Gartenbewässerung über Smartsteuerung
- Abwasser über Grube

VP azonosító: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Minden a helyszínr?!

Im Landkreis Märkisch-Oderland, nur etwa 15 km östlich der Berliner Stadtgrenze entfernt, befindet sich die Gemeinde Rüdersdorf. Sie hat ca. 16.000 Einwohner und wurde im Jahr 2008 von der Bundesregierung, nicht zuletzt aufgrund ihrer vielen Freizeitangebote, zum "Ort der Vielfalt" gekürt. Ob mitten im Ort oder doch eher am ruhigen Kalksee, mit Verbindung zum Stienitzsee - Rüdersdorf hat für jeden Lebensstil die passende Wohnlage. Die Verkehrsanbindung ist sehr günstig und die örtliche Infrastruktur ist gut ausgeprägt. So ist der Berliner Ring (A10) nur ca. fünf Autominuten entfernt, wodurch sich eine schnelle Verbindung nach Berlin oder weitere Teile Brandenburgs ergeben. Die traditionsreiche Schöneicher-Rüdersdorfer-Straßenbahnlinie 88 befährt weite Teile der Gemeinde Rüdersdorf, sodass z.B. Schulen, Ärzte, Kindertagesstätten und einige Supermärkte zügig und einfach erreicht sind.

**VP azonosító: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 62.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24068030 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlin - Treptow-Köpenick

E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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