



**Charmantes Hotel mit 13 Zimmern inkl. Gastraum , sowie Ladengeschäft
im EG mit großer Fensterfront in Bestlage von Berlin**

Gesamtnutzfläche	ca. 730,00 m ²
Grundstückfläche	ca. 1021,00 m ²
Kaufpreis	€ 1.650.000,00

Objektdaten

Baujahr		1977
Grundstücksgröße		1.021 m ²
13 Zimmer	von je ca.	20 m ²
Gesamtnutzfläche		730 m ²

Lagebeschreibung

Das Objekt liegt in belebter Gegend von Berlin direkt am Lichtenrader Damm (Tempelhof). In unmittelbarer Umgebung der Immobilie fahren einige Buslinien. In Laufnähe gibt es ein paar Restaurants, Bäckereien, Supermärkte und zwei Cafés. Auch ein paar Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Bars, eine Buchhandlung und einen Physiotherapeuten erreichen Sie.

Objektbeschreibung

Das massive gebaute Haus mit seinem besonderen Charm über 4 Etagen, lädt zum Verweilen und Wohlfühlen ein. Die großen Fensterfronten zur Straßenseite geben der Immobilie eine Helligkeit und Offenheit die die Kunden/Gäste einlädt. Im Hinterhof befinden sich Parkplätze und ein Müllplatz.

Die Immobilie wurde als Hotel genutzt und verfügt über 13 einzelne Zimmer inkl. Bäder, die je ca. 20 m² groß sind.

Im Erdgeschoss befindet sich der große Eingangsbereich mit Vorraum, sowie ein großer Speiseraum, der auch durch Öffnung einer Wand, vergrößert werden kann, sowie ein kleines Büro und eine kleine Küchenzeile. Zusätzlich auf Ebene, befindet sich ein verglaster Wintergarten mit angrenzender Terrasse wovon man einen wunderschönen Blick ins Grüne hat.

Über eine massive Treppe gelangt man vom Erdgeschoss zur 1. Und 2. Etage. Jedes davon ist stilvoll möbliert und verfügt über ein Badezimmer mit Dusche / Badewanne.

Über einen separaten Eingang von der Straßenseite gelangt man zum dazugehörigen Gastraum, im Untergeschoss, der auch als Diskothek genutzt wurde.

Dieser Bereich verfügt über eine große Bar, mit allen Anschlüssen, sowie eine Tanzfläche und einen wunderschönen Kamin.

Die komplette Immobilie ist mit einem Stahlbetonkeller ausgestattet und verfügt neben dem Gastraum auch über einen Pool und einen Saunabereich, der genutzt werden kann.

Die Fenster im EG sind 2 Fachverglaste Holzfenster, wobei die Fenster in den Zimmern schon mit Kunststofffenstern ausgestattet sind.

Aufgrund der Massiven Bauweise, kann das Objekt für jegliche Nutzung Leicht umgebaut werden.

2020 wurden teilweise die Be- und Entwässerungsrohre noch in Kupferrohre ausgetauscht

Hinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen

Courtage

Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zu Stande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an BölitZ Immobilien GmbH zu zahlen

Eckdaten

- Gefragte und zentrale Gewerbelage
- Typischer Berliner Style
- Parkplätze im Hof
- Schöne breite Fensterfront
- Separater Eingang zum Gastraum (Disco)
- Pool
- 13 Hotelzimmer

Energieausweis

- Ausweistyp: Bedarfsausweis
- Wesentlicher Energieträger: Öl
- Energieklasse: D

Detailaufnahmen



Ansicht von der Seite



Hinteransicht



Ansicht Müllplatz



Parkplatz



Poolansicht



Wintergarten mit Blick ins Grüne



Gastronomie



Kamin



Treppenhaus



Ladengeschäft

Allgemeine Geschäftsbedingung

1. Die Tätigkeit von BölitZ Immobilien GmbH ist für den Kunden in der Regel courtagepflichtig. Die näheren Einzelheiten über die Höhe der BölitZ Immobilien GmbH zustehenden Courtage ist dem Exposé zu entnehmen.
 2. Die in den Exposés von BölitZ Immobilien GmbH enthaltenen Immobilienangebote sind ausschließlich für den im Anschreiben adressierten Kunden bestimmt. Sie sind streng vertraulich. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung von BölitZ Immobilien GmbH zulässig.
 3. Ist der Kunde Verbraucher, informiert BölitZ Immobilien GmbH darüber, dass keine Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle iSd § 36 VSBG erfolgt. BölitZ Immobilien GmbH ist hierzu auch nicht verpflichtet.
 4. Die Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit von BölitZ Immobilien GmbH erfolgt auf Grundlage der BölitZ Immobilien GmbH erteilten Auskünfte und Informationen. Irrtum, Auslassung und/oder Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.
 5. Der Courtageanspruch von BölitZ Immobilien GmbH ist verdient und fällig mit dem wirksamen Abschluss des Kauf- oder Mietvertrages, wenn dieser auf der vertragsgemäßen Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit von BölitZ Immobilien GmbH beruht.
 6. Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsrechte bestehen nur, soweit sie auf dem Maklervertrag beruhen oder die Forderung des Kunden unbestritten oder rechtskräftig titulierte ist.
 7. Der Kunde ist verpflichtet, BölitZ Immobilien GmbH unverzüglich über alle Vertragsinhalte zu informieren, die für die Ermittlung des Courtageanspruches erforderlich sind.
 8. BölitZ Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages courtagepflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
 9. Kennt der Kunde die ihm nachgewiesene Vertragsgelegenheit (Vorkenntnis) bei Abschluss des Maklervertrages oder erlangt er sie später, so ist er verpflichtet, BölitZ Immobilien GmbH unverzüglich zu informieren.
 10. Der Courtageanspruch entsteht auch, wenn anstelle des ursprünglich erstrebten Rechtsgeschäftes der wirtschaftliche Erfolg durch ein anderes Rechtsgeschäft erreicht wird (z.B. Miet-/Pachtvertrag statt Kauf; Anteils- statt Grundstückskauf; Zuschlag in der Zwangsversteigerung) oder ein Dritter aufgrund unberechtigter Weitergabe durch den Kunden den Hauptvertrag abschließt.
 11. Ein Maklervertrag kommt mit BölitZ Immobilien GmbH für die angebotene Vertragsgelegenheit entweder schriftlich zustande oder wenn aufgrund des Kurz- Exposés das ausführliche Exposé abgefordert wird oder weitere Maklerleistung durch BölitZ Immobilien GmbH in Anspruch genommen werden (Besichtigung, Abfragen weiterer Informationen).
 12. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin
- Stand
01.02.2017

DSGVO

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Rahmen des mit Ihnen bestehenden Vertragsverhältnisses. Weitere Informationen über die Datenverarbeitung entnehmen Sie bitte unter <https://boelitz-immobilien.de/datenschutz/>

Wunderschöner, gepflegter Bungalow auf großem Grundstück in Bestlage von Rudow



12355 Berlin

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 599.999,00 EUR
Scout-ID: 128724842

Haustyp:	Bungalow
Grundstücksfläche ca.:	596,00 m ²
Nutzfläche ca.:	50,00 m ²
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1999
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2000
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Stufenloser Zugang:	Ja



Ihr Ansprechpartner:

Bölitz-Immobilien GmbH
Herr Andreas Einsiedel
E-Mail: a.einsiedel@boelitz-immobilien.de
Tel: +49 30 66509488
Fax: +49 30 66509489
Web: <http://www.boelitz-immobilien.de>

Provision für Käufer: 3,57

Der Käufer verpflichtet sich, bei Abschluss des Kaufvertrages eine Makler*Innenprovision in Höhe von 3,57 % einschließlich MwSt. des Kaufpreises zu zahlen.

Wunderschöner, gepflegter Bungalow auf großem Grundstück in Bestlage von Rudow



12355 Berlin

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 599.999,00 EUR

Objektbeschreibung:

Ein Zuhause in ruhiger Lage, bietet Ihnen dieser wunderschöne Bungalow für Ihre Familie. Das Haus, ist im Jahre 1999 auf einem ca. 586 m² großen Grundstück erbaut worden. Es liegt eingebettet in einer gepflegten und ruhigen Wohnanlage, direkt in Berlin Rudow. Das Haus besitzt eine Wohnfläche von ca. 94 m², mit der Möglichkeit den vorhandenen Dachboden anhand von Gauben auszubauen.

Der ca. 492 qm große und gepflegte Garten verfügt über eine schöne Terrasse sowie ein separates Gartenhäuschen und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Das hübsche und penibel gepflegte Haus befindet sich in einem absoluten Top Zustand.

Das Wohnzimmer ist geräumig und bietet neben dem Zugang zur angrenzenden Terrasse auch einen offenen Übergang zur großräumigen Küche, die mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet ist.

Das Schlafzimmer bietet Platz für Bett und Kleiderschrank und ist genau wie das davor befindliche Arbeitszimmer ebenfalls als sehr geräumig anzusehen.

Als Highlight können wir festhalten, dass alle 2 Fach verglasten Fenster sowie die Türen aus Holz bestehen.

Im Haus folgen wir der Treppe nach oben in das Dachgeschoß, welcher ausgebaut werden kann und damit über weiteren Wohnraum / Abstellraum verfügen könnte.

Das komplette Haus wird über eine Gasheizung versorgt
Abschließend kann man nur noch einmal erwähnen, dass durch die Besitzer das Haus in letzten Jahren fortlaufend instandgehalten und modernisiert wurde.

Lage:

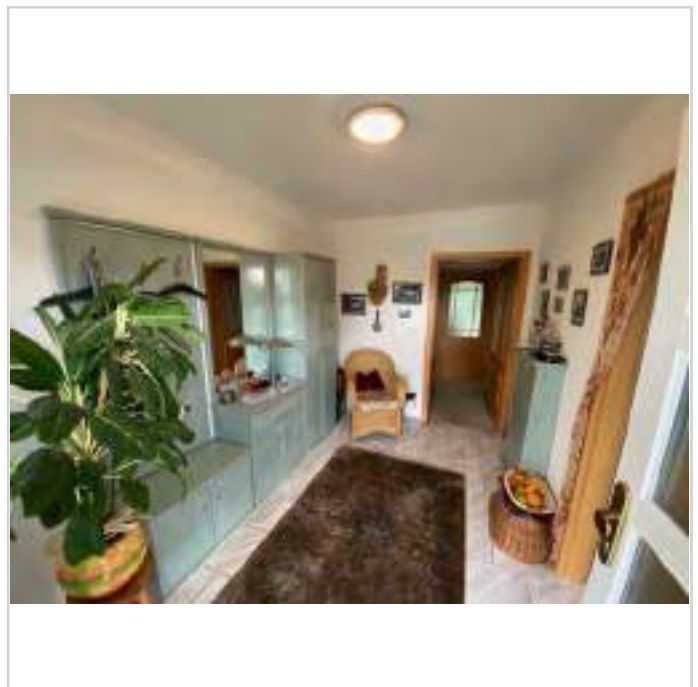
Die Immobilie befindet sich in belebter Wohnlage in Berlin Rudow (Neukölln). Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie verschiedene Ärzte, Restaurants, Supermärkte, Bäckereien und Cafés vor. Außerdem gibt es ein paar Grün- und Parkanlagen, eine Bar, ein Fitnessstudio, ein Museum und einen Club.

Sonstiges:

Sie haben auch eine Immobilie zu verkaufen?!
Gerne bewerten wir kostenlos ihre Immobilie. Durch unser großes Netzwerk können wir Verkäufer und Käufer seriös, zuverlässig und diskret zum bestmöglichen Verkaufswert zusammenführen.
Gerne empfangen wir Sie dafür in unserem Büro zu einem Erstgespräch um eine Verkaufsstrategie für Ihre Immobilie zu entwickeln und Ihren Bedürfnissen anzupassen.
BölitZ-Immobilie GmbH ist einzigartig in der Durchführung und Unterstützung beim Verkauf Ihrer Immobilie durch unser großes Netzwerk von Dienstleistern.



Titelbild



Korridor

Gerne können Sie uns auch über Instagram und Facebook folgen.

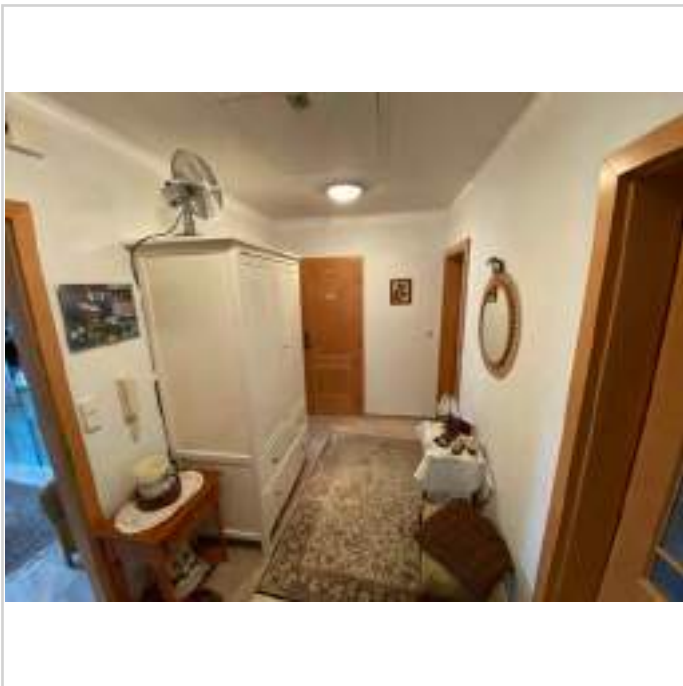
Wunderschöner, gepflegter Bungalow auf großem Grundstück in Bestlage von Rudow



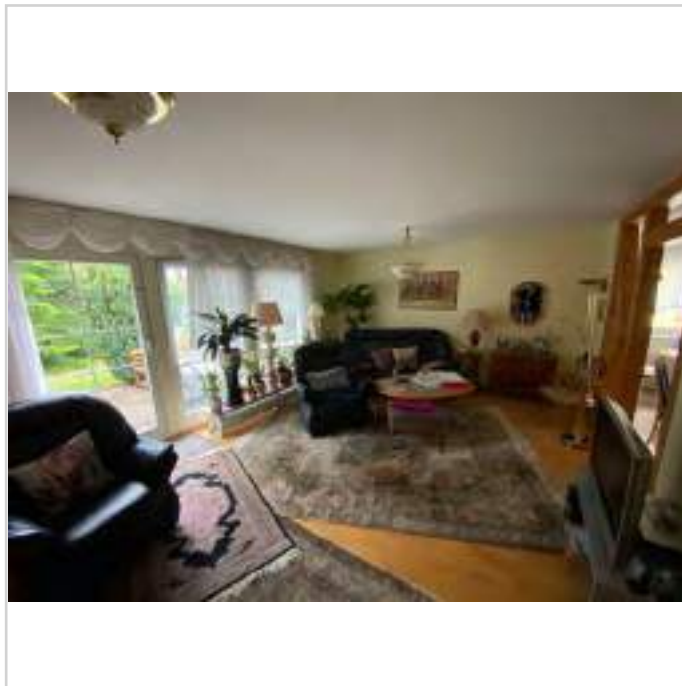
12355 Berlin

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 599.999,00 EUR

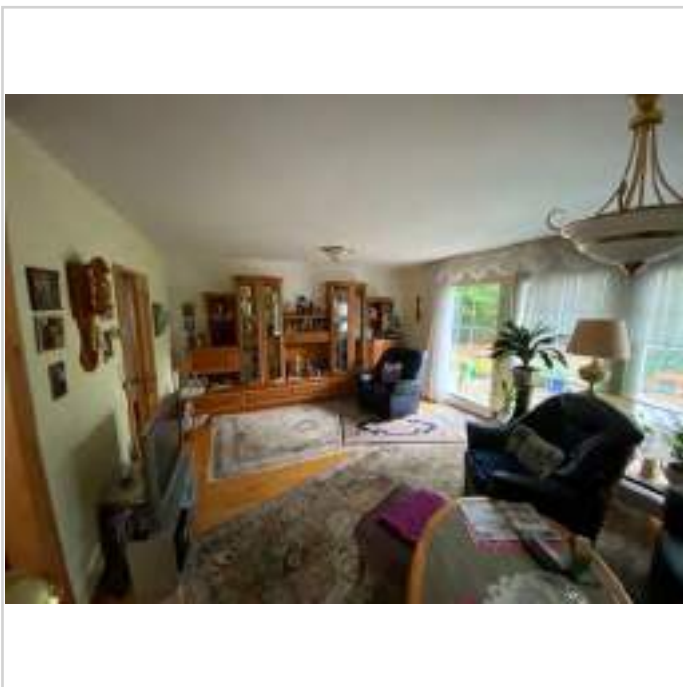
BÖLITZ IMMOBILIEN GMBH



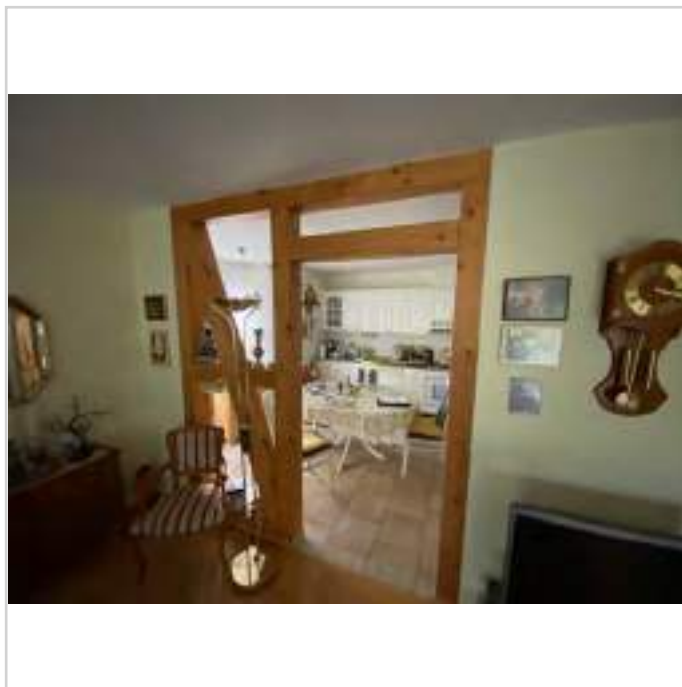
Korridor 2



Wohnzimmer



Wohnzimmer2



Wohnzimmer zu Küche

Wunderschöner, gepflegter Bungalow auf großem Grundstück in Bestlage von Rudow



12355 Berlin

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 599.999,00 EUR



Küche



Küche2



Schlafzimmer



Gästezimmer

Wunderschöner, gepflegter Bungalow auf großem Grundstück in Bestlage von Rudow



12355 Berlin

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 599.999,00 EUR



Badezimmer



Badezimmer2



Zimmer 4



Gasheizung

Wunderschöner, gepflegter Bungalow auf großem Grundstück in Bestlage von Rudow



12355 Berlin

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 599.999,00 EUR



Dachboden



Dachboden 2



Terasse



Garten von der Terasse

Wunderschöner, gepflegter Bungalow auf großem Grundstück in Bestlage von Rudow

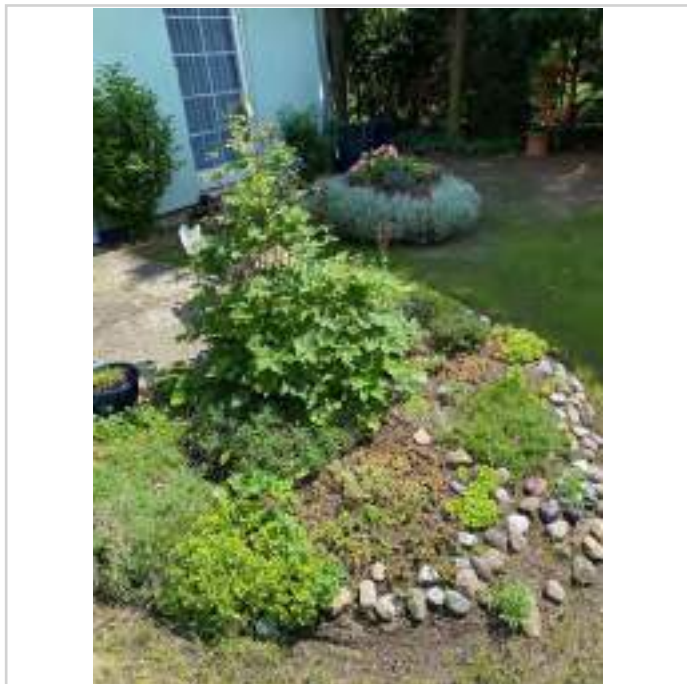


12355 Berlin

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 599.999,00 EUR



Garten Gerätehaus



Garten2



Rückansicht mit Garten



Hausansicht hinten

Wunderschöner, gepflegter Bungalow auf großem Grundstück in Bestlage von Rudow



12355 Berlin

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 599.999,00 EUR

BÖLITZ IMMOBILIEN GMBH





BÖLITZ IMMOBILIEN GMBH

Objekt: 202308

**BÖLITZ IMMOBILIEN GMBH-Ihr
wunderschönes, neues 150m² großes
Familiendomizil im Rudower Blumenviertel**

Doppelhaushälfte, Berlin / Rudow

590.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	202308
Straße	Beifußweg
Hausnummer	64a
PLZ	12357
Ort	Berlin / Rudow
Kaufpreis	590.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Befuerung	Öl, Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenanzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 101 m ²
Nutzfläche	ca. 48 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl	3
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	2

Grundstücksgröße	ca. 344 m ²
Dist. Kindergarten (km)	0,54 km
Dist. Grundschule (km)	0,61 km
Dist. Realschule (km)	4,7 km
Dist. Gymnasium (km)	2,22 km
Dist. Autobahn (km)	0,78 km
Dist. Zentrum (km)	10,85 km
Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1990
Zustand	Gepflegt
wesentlicher Energieträger	Gas



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!
Es freut uns Ihnen folgende Immobilie präsentieren zu dürfen, für die wir Ihnen auch eine maßgeschneiderte Finanzierung, zu attraktiven Konditionen, vermitteln können:

Die hier beschriebene Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1990 in zweiter Reihe erbaut und befindet sich im Blumenviertel Rudow. Auf einem 344 m² großen Grundstück bietet das Haus eine Wohnfläche von ca. 110 m² mit insgesamt 4 Zimmern und ist vollunterkellert.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, die im Jahr 2020 mit WPC erneuert wurde. Die Terrassenüberdachung wurde 2021 erneuert. Die Gäste-Toilette im Erdgeschoss ist raumhoch gefliest. Die Küche ist gepflegt und neuwertig, sie wurde im Jahr 2017 eingebaut. Das Erdgeschoss und der Keller wurden 2015 gefliest und sind somit ebenfalls neuwertig.

Über eine Echtholzterasse gelangt man in das erste Obergeschoss, wo sich ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befindet, das 2020 erneuert wur-

de und zusätzlich raumhoch gefliest ist. Zudem gibt es ein großes Schlafzimmer sowie ein großes, helles Kinderzimmer, welche beide mit Laminatfußboden ausgestattet sind.

Im ausgebauten Dachboden wurde ebenfalls Laminatfußboden verlegt. Im Keller gibt es zwei weitere Zimmer, die als Büro oder Gästezimmer genutzt werden können.

Das gesamte Haus ist mit Fußbodenheizung ausgestattet und im Erdgeschoss gibt es elektrische Jalousien. Ein besonderes Highlight ist der eigene Gartenbrunnen im Garten, in dem sich auch ein großes Spielhaus befindet.

Direkt vor dem Haus befindet sich ein eigener PKW Stellplatz, somit hat auch das Parkplatzsuchen ein Ende.

Zusammenfassend können wir feststellen, dass es sich bei diesem Haus um eine äußerst gepflegte und ansprechende Immobilie handelt, die im Sommer 2023 an die neuen Eigentümer übergeben werden könnte.



Sonstige Angaben

Das Objekt wird im qualifizierten Alleinauftrag angeboten. Bitte beachten Sie, dass wir keine telefonischen Auskünfte erteilen können.

Nachfragen können nur bei vollständiger Angabe von Name, Adresse, Telefonnummer beantwortet werden.

Hinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Ob-

jekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.

Courtage

Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zu Stande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und je zur Hälfte (3,57%) vom Käufer und Verkäufer an Bölitz Immobilien GmbH zu zahlen.



Lage

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Berlin Rudow (Neukölln). Die Buslinien 171 und 172 sind fußläufig zu erreichen. In Laufnähe gibt es verschiedene Restaurants, Supermärkte und einen Arzt. Einige Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, zwei Friseure, einen Club und einen Physiotherapeuten finden Sie ebenfalls vor Ort.

Impressionen



Hausansicht



Hausansicht mit Garten



Garten



Wohnzimmer mit Essbereich



Küche



Gäste WC



Echtholztreppe



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Dachboden



Keller



Keller (2)



EG



1.OG



KG



Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Einsiedel

Bölitz-Immobilien GmbH
Lieselotte-Berger-Str 23
12355 Berlin

Telefon: 030 66509628

Mobil: 017651440115

E-Mail: oliver.boelitz@my-onoffice.com



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Geldwäschegesetz

Zur Verhinderung von Geldwäsche sind wir als Immobilienmakler nach §2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen, bevor ein mündlicher oder schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen wird, spätestens jedoch, wenn wir zum ersten Mal mit Ihnen zusammentreffen. Bei natürlichen Personen benötigen wir eine Kopie des Personalausweises. Ist der Vertragspartner eine juristische Person, nehmen wir Einsicht in das Handelsregister und identifizieren den wirtschaftlich Berechtigten mittels Einsicht in die Gesellschafterliste. Diese Daten müssen von uns fünf Jahre archiviert werden. Gemäß §4 Abs. 6 GwG sind auch Sie als unser Vertragspartner verpflichtet, uns die entsprechenden Auskünfte mitzuteilen und den Ausweis bzw. die erforderlichen Unterlagen zur Überprüfung vorzulegen.

Wir bitten Sie, uns hierbei zu unterstützen.



Allgemeine Geschäftsbedingung

1. Die Tätigkeit von BölitZ Immobilien GmbH ist für den Kunden in der Regel courtagepflichtig. Die näheren Einzelheiten über die Höhe der BölitZ Immobilien GmbH zustehenden Courtage ist dem Exposé zu entnehmen.
 2. Die in den Exposés von BölitZ Immobilien GmbH enthaltenen Immobilienangebote sind ausschließlich für den im Anschreiben adressierten Kunden bestimmt. Sie sind streng vertraulich. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung von BölitZ Immobilien GmbH zulässig.
 3. Ist der Kunde Verbraucher, informiert BölitZ Immobilien GmbH darüber, dass keine Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle iSd § 36 VSBG erfolgt. BölitZ Immobilien GmbH ist hierzu auch nicht verpflichtet.
 4. Die Nachweis-und/oder Vermittlungstätigkeit von BölitZ Immobilien GmbH erfolgt auf Grundlage der BölitZ Immobilien GmbH erteilten Auskünfte und Informationen. Irrtum, Auslassung und/oder Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.
 5. Der Courtageanspruch von BölitZ Immobilien GmbH ist verdient und fällig mit dem wirksamen Abschluss des Kauf- oder Mietvertrages, wenn dieser auf der vertragsgemäßen Nachweis-und/oder Vermittlungstätigkeit von BölitZ Immobilien GmbH beruht.
 6. Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsrechte bestehen nur, soweit sie auf dem Maklervertrag beruhen oder die Forderung des Kunden unbestritten oder rechtskräftig tituliert ist.
 7. Der Kunde ist verpflichtet, BölitZ Immobilien GmbH unverzüglich über alle Vertragsinhalte zu informieren, die für die Ermittlung des Courtageanspruches erforderlich sind.
 8. BölitZ Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages courtagepflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
 9. Kennt der Kunde die ihm nachgewiesene Vertragsgelegenheit (Vorkenntnis) bei Abschluss des Maklervertrages oder erlangt er sie später, so ist er verpflichtet, BölitZ Immobilien GmbH unverzüglich zu informieren.
 10. Der Courtageanspruch entsteht auch, wenn anstelle des ursprünglich erstrebten Rechtsgeschäftes der wirtschaftliche Erfolg durch ein anderes Rechtsgeschäft erreicht wird (z.B. Miet-/Pachtvertrag statt Kauf; Anteils- statt Grundstückskauf; Zuschlag in der Zwangsversteigerung) oder ein Dritter aufgrund unberechtigter Weitergabe durch den Kunden den Hauptvertrag abschließt.
 11. Ein Maklervertrag kommt mit BölitZ Immobilien GmbH für die angebotene Vertragsgelegenheit entweder schriftlich zustande oder wenn aufgrund des Kurz- Exposés das ausführliche Exposé abgefordert wird oder weitere Maklerleistungen durch BölitZ Immobilien GmbH in Anspruch genommen werden (Besichtigung, Abfragen weiterer Informationen).
 12. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin
- Stand 01.02.2017

DSGVO

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Rahmen des mit Ihnen bestehenden Vertragsverhältnisses. Weitere Informationen über die Datenverarbeitung entnehmen Sie bitte unter <https://boelitz-immobilien.de/datenschutz/>



BÖLITZ IMMOBILIEN GMBH



Objekt: 202307

**BÖLITZ IMMOBILIEN GMBH-Traumhafte 3 Zi.
Wohnung im schönen Rudow mit Gartenanteil &
Stellplatz**

Etagenwohnung, Berlin Rudow

335.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	202307
Straße	Exiner Str.
Hausnummer	49
PLZ	12355
Ort	Berlin Rudow
Etage	1
Kaufpreis	335.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Hausgeld	325,00 €
Befeuernng	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 72 m ²
Nutzfläche	ca. 20 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1

Dist. Kindergarten (km)	0,58 km
Dist. Grundschule (km)	0,62 km
Dist. Realschule (km)	7,91 km
Dist. Gymnasium (km)	0,81 km
Dist. Autobahn (km)	1,75 km
Dist. Zentrum (km)	11 km
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1992
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergiever- brauch	123 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	13.09.2028
wesentlicher Energieträger	Öl



Beschreibung

Es freut uns Ihnen folgende Immobilie präsentieren zu dürfen, für die wir Ihnen auch eine maßgeschneiderte Finanzierung, zu attraktiven Konditionen, vermitteln können:

Die Immobilie in Berlin Rudow ist eine geräumige und einladende Wohnung, im ersten Obergeschoss, die über 3 Zimmer und eine Wohnfläche von 72 m² verfügt.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche und einer geräumigen Badewanne ausgestattet, die für erholsame Baderlebnisse sorgen. Die Küche verfügt über eine Sitzecke und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten und das gemeinsame Essen mit Freunden und Familie.

Das geräumige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz zum Entspannen und gemütlichen Beisammensein. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon, auf dem Sie die ruhige Umgebung genießen können.

Das Schlafzimmer ist groß genug für ein

bequemes Bett und verfügt über ausreichend Stauraum für Kleidung und persönliche Gegenstände. Es gibt auch ein extra Zimmer, das als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer genutzt werden kann. In der Wohnung findet man noch eine kleine Abstellkammer im Flur, die sich perfekt für die Aufbewahrung von Gegenständen wie Staubsauger, Reinigungsmittel oder Schuhen eignet.

Die Wohnung verfügt auch über einen Gartenanteil, der den neuen Eigentümern die Möglichkeit gibt, ein wenig Grünfläche zu genießen und den Sommer im Freien zu verbringen. Ein Stellplatz ist im Preis inklusive und ermöglicht das Parken eines Autos vor Ort.

Zusätzlich gibt es einen Gemeinschaftsgarten, der von allen Bewohnern genutzt werden kann und eine weitere Möglichkeit bietet, im Freien zu entspannen und zu genießen. Insgesamt bietet diese Immobilie ein komfortables und gemütliches Zuhause in einer begehrten Gegend von Berlin.



Sonstige Angaben

Das Objekt wird im qualifizierten Alleinauftrag angeboten. Bitte beachten Sie, dass wir keine telefonischen Auskünfte erteilen können.

Nachfragen können nur bei vollständiger Angabe von Name, Adresse, Telefonnummer beantwortet werden.

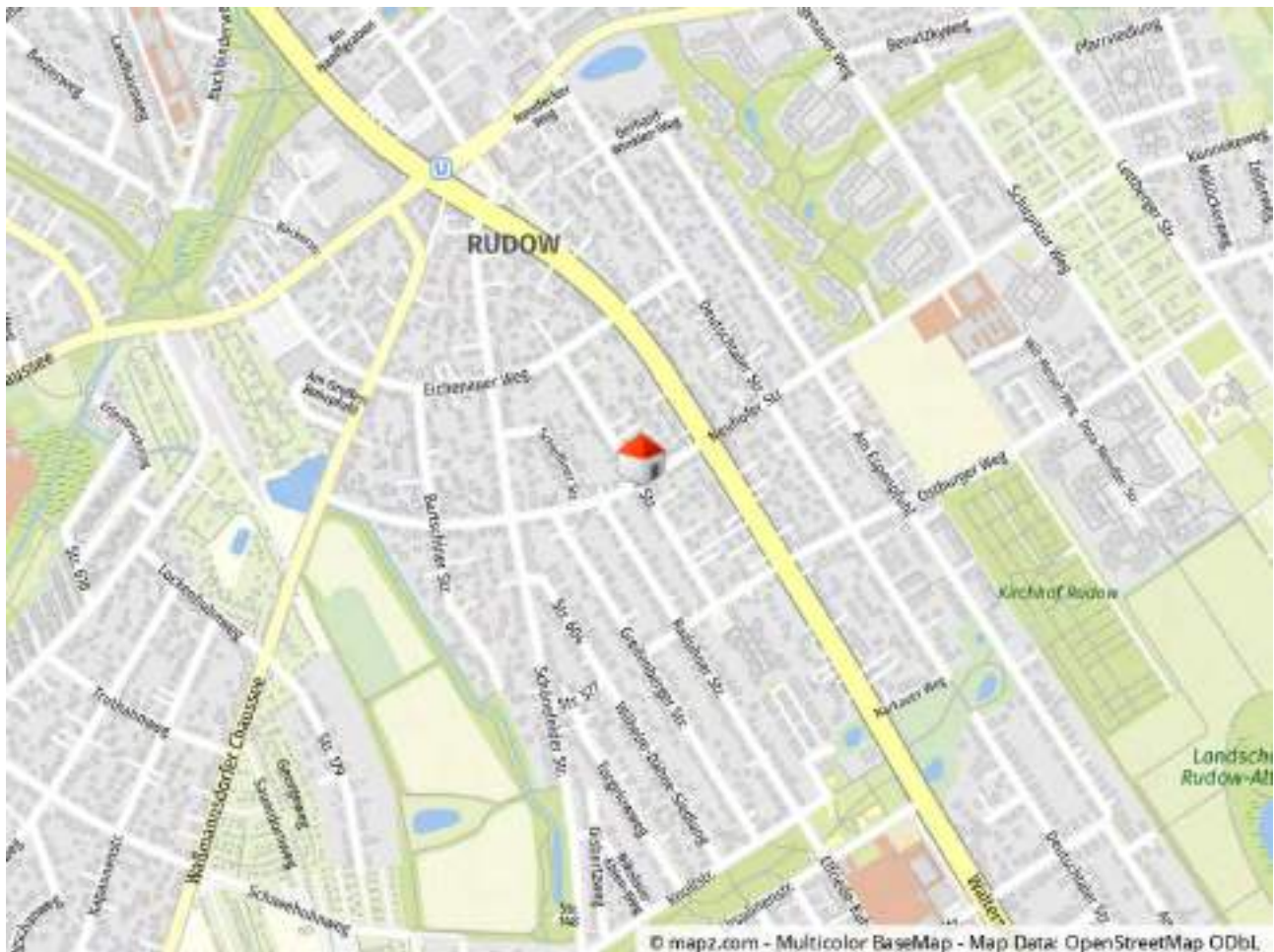
Hinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Ob-

jekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.

Courtage

Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zu Stande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und je zur Hälfte (3,57%) vom Käufer und Verkäufer an Bölitz Immobilien GmbH zu zahlen.



Lage

Das Objekt befindet sich in beliebter Wohnlage in Berlin Rudow (Neukölln). Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie einige Ärzte, Restaurants, Supermärkte, zwei Bäckereien und zwei Cafés vor. Außerdem gibt es mehrere Grün- und Parkanlagen, eine Bar, ein Fitnessstudio, eine Tierhandlung und einen Physiotherapeuten.

Impressionen



Hausansicht



Hausansicht von hinten



Gemeinschaftsgarten



Garten



Garten mit Stellplatz



Wohnzimmer



Küche



Sitzecke in der Küche



Schlafzimmer



3. Zimmer



Badezimmer





Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Einsiedel

Bölitz-Immobilien GmbH
Lieselotte-Berger-Str 23
12355 Berlin

Telefon: 030 66509628

Mobil: 017651440115

E-Mail: oliver.boelitz@my-onoffice.com



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Geldwäschegesetz

Zur Verhinderung von Geldwäsche sind wir als Immobilienmakler nach §2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen, bevor ein mündlicher oder schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen wird, spätestens jedoch, wenn wir zum ersten Mal mit Ihnen zusammentreffen. Bei natürlichen Personen benötigen wir eine Kopie des Personalausweises. Ist der Vertragspartner eine juristische Person, nehmen wir Einsicht in das Handelsregister und identifizieren den wirtschaftlich Berechtigten mittels Einsicht in die Gesellschafterliste. Diese Daten müssen von uns fünf Jahre archiviert werden. Gemäß §4 Abs. 6 GwG sind auch Sie als unser Vertragspartner verpflichtet, uns die entsprechenden Auskünfte mitzuteilen und den Ausweis bzw. die erforderlichen Unterlagen zur Überprüfung vorzulegen.

Wir bitten Sie, uns hierbei zu unterstützen.