

ENTSPANNTES WOHNEN IN IDYLLISCHER GRÜNLAGE

SANIERTES & MODERNISIERTES EINFAMILIENHAUS MIT 3 x BÄDERN & DOPPELGARAGE

WOHNNUTZFLÄCHE: CA. 125 M² / 4 – ZIMMER + WINTERGARTEN/ GRUNDSTÜCK: CA. 713 M²



Lage: 15366 Hoppegarten (OT Waldesruh) bei Berlin

Die Waldstraße ist eine ruhige Anliegerstraße direkt an der Grenze zwischen Waldesruh und Berlin – Mahlsdorf. Der Ortsteil Waldesruh, der am östlichen Rand der Hauptstadt liegt, macht seinem Namen alle Ehre. Vor ca. 85 Jahren beantragte die Gutsbesitzerin Eveline Treskow die Siedlungspläne für das spätere Waldesruh, eine Wohngegend mit steigender Beliebtheit. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Erpetal. Ringsum grün und ländlich und doch mittendrin mit allem, was zum Leben gebraucht wird. Einfamilienhäuser sind die vorrangige Bebauung. Kindergärten und Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten oder ärztliche Versorgung sind in der Nähe vorhanden und machen das Quartier attraktiv für junge Familien. Spaziergänge im Wald sorgen für wunderbare Erholung in der Natur. Der Ort ist perfekt für naturliebende Menschen - eine idyllische Gegend mit Naturschutzgebiet und Naherholungsbereich. Hoppegarten mit seiner Traditions-Galopprennbahn ist nicht nur den Pferdesportfreunden ein Begriff. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut mit der Verkehrsanbindung über die Bundesautobahn 10, die Bundesstraßen 1 und 5 sowie die Buslinie 108. Verkehrsgünstig und mit schneller Anbindung an die Autobahn gelangen Sie in kurzer Zeit in die Berliner City.

Objektbeschreibung:

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahre 1976 – 1977 in Holzbeton – Bauweise auf einem sehr gepflegten und parkähnlichen Grundstück errichtet. Das Objekt wurde in den Jahren 1990 – 1995 umfangreich saniert und modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Zuge dieser Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde u.a.

- Die Heizungsanlage erneuert
- Neue Fenster eingebaut
- Das Dach erneuert

Die Anliegerstraße selbst wurde im Jahr 2017 betoniert und sorgt so für ein reibungsloses Erreichen des Einfamilienhauses.

Sie verfügen über eine Wohnfläche von ca. 125 m² welche sich wie folgt verteilt:

Ebene:	Aufteilung:
Teilkeller	Flur, Abstellnische, Wannenbad mit Fenster, Arbeitszimmer mit angrenzender Speisekammer, Hauswirtschaftsraum und Flur
Erdgeschoss	Eingangsbereich mit Garderobe und Ankleide, Duschbad, Küche, Schlafzimmer, Flur, zwei weitere Zimmer und angrenzender Wintergarten und Terrasse

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung geschieht mittels Gaszentralheizung. Die Bewässerung des Gartens wird mittels eines Brunnens (Pumpe) gewährleistet.

Sämtliche Bäder und der Wintergarten sind gefliest, die Küche mit Linoleum – Fussboden ausgestattet, der Flur und das Schlafzimmer mit Laminat und das Wohnzimmer mit Teppichboden versehen. Die Immobilie ist mit einer Einbauküche mit Elektrogeräten und Ober- und Unterschränken ausgestattet.

Auf dem gepflegten und parkähnliche angelegtem Garten befindet sich eine Doppelgarage mit angrenzender Werkstatt (Tore elektrisch betrieben) und ein zusätzliches Duschbad mit Saunavorbereitung im Garagenanbau.

Ein auf dem Grundstück befindlicher Pool sorgt vor allem an heißen Tagen für die wohltuende Abkühlung.

Sowohl der vorteilhafte Schnitt, das tolle Grundstück in absoluter Grünlage als auch die Extras, die dieses Haus zu bieten hat, verleihen dieser Immobilie einen ganz besonderen Charme.

Eckdaten:

Baujahr:	1976 – 78
Grundstücksfläche:	ca. 713
Wohnfläche:	ca. 125 m ²
Letzte Modernisierung:	1990 - 1995
Zimmeranzahl:	4 + Wintergarten
Anzahl Badezimmer:	3 (zwei Duschbäder und ein Wannenbad)
Anzahl Terrassen:	1
Wintergarten:	ja mit elektrischer Beschattungsanlage
Einbauküche:	ja
Qualität der Ausstattung:	normal
Zustand:	gepflegt
Heizungsart:	Gaszentralheizung
Keller:	teil unterkellert

Energieausweis:

Datum des Ausweises:

Ausweis gültig bis:

Art des Ausweises:

Energiewert:

Energieeffizienzklasse:

Kaufpreis: 379.000 €

Maklerprovision: Die Provision beträgt 7,14 % inklusive Umsatzsteuer. Die Provision wird fällig bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages und zahlbar vom Käufer an den Makler.

Außenaufnahmen:





B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH



Innenaufnahmen:



B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH



Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich eingeholt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässig oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die, die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 6 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 7 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch die Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

Widerrufsbelehrung für den Verbraucher

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

seit dem 13.06.2014 sind wir verpflichtet, Sie über das geänderte Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechte – Richtlinien zu belehren. Diese beinhalten das Widerrufsrecht für Verbraucher.

Da die Gesetzesformulierung einige unserer Interessenten verunsichert hat, möchten wir klarstellen, dass lediglich das Öffnen und Lesen unseres Exposés noch kein Kosten verursacht. Erst mit dem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages bzw. Abschluss eines gültigen Mietvertrages ist eine ortsübliche Provision (wie bisher auch) an die Firma B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH zu zahlen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Der nachfolgende Inhalt der Widerrufsbelehrung ist vom Gesetzgeber so verfasst und vorgeschrieben worden. Dieser lautete wie folgt:

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH

Bölschestraße 1 – 12587 Berlin

Tel. 030-654 849 570

Fax: 030-654 849 571

Website: www.berliner-immoservice.de

Email: info@berliner-immoservice.de



mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. einen mit der Post versandtem Brief, Telefax, Email) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, werden wir Ihnen unverzüglich (z.B. per Mail) eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermitteln. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, wenn Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für die Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Leistung entspricht.