

Berlin – Rudow

Familienfreundliche Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Rudow wartet auf neue Eigentümer

Property ID: 25423015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 386 m²

Property ID: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

At a glance

Property ID	25423015
Living Space	ca. 120 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	469.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	20.05.2035	Final Energy Demand	169.10 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

The property



Property ID: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

The property



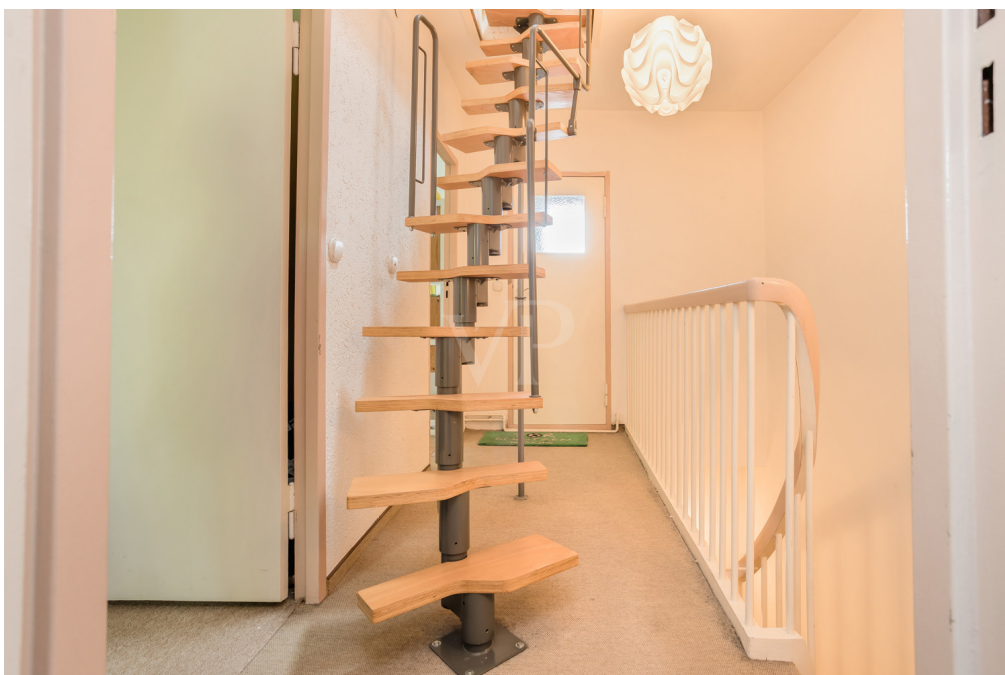
Property ID: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

The property



Property ID: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

The property



Property ID: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

030 - 66 52 7000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN*



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 66 52 70 00



Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | berlin.neukoelln@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

Property ID: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

A first impression

Familienfreundliche Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Rudow wartet auf neue Eigentümer - Zum Verkauf steht eine voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit einer Wohn- / Nutzfläche von 170 m², welche 1966 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 386 m² großem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet in einer Straße ohne Durchgangsverkehr. Auf dem Vorplatz zum Grundstück befindet sich eine Stellfläche sowie eine Garage, welche Platz für ein Fahrzeug bietet.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 170 m² bietet insgesamt fünf Zimmer, vier davon sind als Schlafzimmer nutzbar. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche ist zum Teil auch als weiterer Wohn- / Hobbyraum nutzbar. Die Heizungsanlage sowie die Wasseranschlüsse befinden sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur beziehungsweise Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC, Küche, offenem Wohn- / Essbereich und Zugang zur Terrasse mit Blick in den grün angelegten Garten. Über das Treppenhaus gelangt man in das Ober- und Kellergeschoss.

Das Obergeschoss unterteilt sich vom Flur in Schlafzimmer eins, Schlafzimmer zwei, Schlafzimmer drei und Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Vom Flur gelangt man über die Mittelholmtreppe in den ausgebauten Spitzboden. Dieser ist als weiterer wohnwirtschaftlicher Hobbyraum mit Schlafbereich ausgebaut worden. Im Keller befinden sich drei weitere Räume. Hier findet ein Hausanschlussraum mit Heizungsanlage, ein Vorratsraum und ein Hobbyraum einen großzügigen Platz.

Der Garten ist grün und naturverbunden angelegt und bietet genug Platz für erholsame Stunden im Freien. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Der Essbereich der Terrasse ist nach Süd-Westen ausgerichtet und lädt zum harmonischen Beisammen sein ein. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem zwei Gartenhäuschen, welche viel Platz für Gartengeräte bieten.

Ruhe und Abgeschlossenheit verbinden sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius-Passagen befinden sich in unmittelbarer

Umgebung. Genießen Sie die Ruhe in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Weitere Einzelheiten, mehr Bilder und Grundrisse sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

Property ID: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

Details of amenities

AUSSTATTUNG:

- ruhige familiäre Wohnlage
- gepflasterter Eingangsbereich / Vorgarten (Naturstein)
- Garage vor dem Grundstück
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- elektrische Fenster-Rollläden im Erdgeschoss
- ausgebauter Hobbyraum im Kellergeschoss möglich
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- offenes Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Kamin im Wohnbereich
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Gartenhäuser auf dem Grundstück
- Panoramafenster zur Terrasse
- ausgebautes Dachgeschoss

Property ID: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

All about the location

GEOGRAFIE:

Rudow ist der südlichste Ortsteil des Bezirks Neukölln. Er grenzt im Norden an die Ortsteile Britz und Baumschulenweg, im Westen an Buckow und Gropiusstadt, im Osten an Johannisthal und Altglienicke sowie im Süden an die in Brandenburg liegenden Orte Schönefeld, Waßmannsdorf und Großziethen.

LAGE/ VERKEHR / FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:

Im Nordosten und Osten wird Rudow von der Bundesautobahn 113 begrenzt. Die optimale Verkehrsanbindung zum neuen Flughafen BER macht Rudow als Wohngebiet zusätzlich sehr attraktiv. Der gleichnamige Bahnhof mit der U-Bahn-Linie U7 verbindet Anwohner mit ganz Berlin. Die Expressbuslinie X7 setzt die vorzügliche Anbindung ohne Zwischenhalt zum Flughafen fort.

Rudow ist bekannt für sein sportliches Engagement, so zählt der TSV Rudow 1888 zu einem der größten Sportvereine in Berlin. Das Hauptaugenmerk des Vereins ist die Jugendarbeit. Es gibt auch weitere Vereine im Reitsport und Sportschützen Bereich. In Rudow gibt es über sieben Parkanlagen, unter anderem Rudower Fließ die Rudower Höhe und auch der Dörferblick. Zu den Sehenswürdigkeiten zählt die die Dorfkirche Rudow aus dem 13. Jahrhundert.

INFRASTRUKTUR:

Das Umfeld ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser mit herrlich angelegten Grünanlagen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten, Restaurants, Ärztehäuser, Anbindung an die öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius Passagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

SCHULEN:

In Rudow befinden sich unter anderem fünf Grundschulen, eine Oberschule, ein Gymnasium und eine Musikschule. Im Umfeld der Immobilie befinden sich 7 Kindergärten und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Property ID: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 169.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

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.

Property ID: 25423015 - 12355 Berlin – Rudow

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin

Tel.: +49 030 - 66 52 70 00

E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com