

Berlin

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte auf sonnigem Grundstück mit Garage in Berlin Rudow

Número de propiedad: 25423007



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

PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 370 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25423007 - 12355 Berlin

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25423007 - 12355 Berlin

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25423007                                       |
| Superficie habitable | ca. 130 m²                                     |
| Habitaciones         | 4                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1980                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 449.000 EUR                                                                   |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                            |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernización / Rehabilitación | 1997                                                                          |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                                 |
| Método de construcción         | Sólido                                                                        |
| Espacio utilizable             | ca. 70 m²                                                                     |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25423007 - 12355 Berlin

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 27.03.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 176.40 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1997                   |

Número de propiedad: 25423007 - 12355 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25423007 - 12355 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25423007 - 12355 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25423007 - 12355 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25423007 - 12355 Berlin

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25423007 - 12355 Berlin

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Número de propiedad: 25423007 - 12355 Berlin

## Una primera impresión

Herzlich Willkommen in Berlin-Rudow, Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie - zum Verkauf steht eine voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, welche 1980 errichtet wurde. Das Haus ist in massiver Bausweise errichtet worden und bietet einen soliden Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 370 m<sup>2</sup> großem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow. Neben dem Haus steht eine massiv errichtete Garage, welche Platz für ein Fahrzeug bietet. Vor der Garage befindet sich ein weiterer PKW-Stellplatz.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> bietet insgesamt vier Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche im Kellergeschoss ist zum Teil als weiterer Hobby- / Gästebereich ausgebaut worden.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in Eingangsbereich beziehungsweise Diele, Gästebadezimmer mit Dusche, Arbeitszimmer, Küche mit Essecke, Wohn- / Esszimmer mit Panoramafenster und Zugang zur Terrasse. Über eine offene Treppe gelangt man in das Ober- und Kellergeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Ein absolutes Highlight ist der Balkon mit Blick in den eigenen Garten.

Im Keller befinden sich ein Hauswirtschaftsraum / Vorratsraum, ein Heizungsraum sowie ein großer Hobbyraum mit großen Tageslichtfenstern.

Der Garten ist praktisch angelegt und idyllisch eingefriedet. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Der Essbereich der Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und lädt zum harmonischen Beisammen sein im Freien ein. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein welche Platz für Gartengeräte bietet.

Finden Sie Ihr neues zu Hause in diesem idyllisch angelegten Umfeld geprägt durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. In unmittelbarer Umgebung befinden sich nicht nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sondern auch sämtliche Anbindungen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Weitere Informationen, Bilder, Grundrisse sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

Número de propiedad: 25423007 - 12355 Berlin

## Detalles de los servicios

### AUSSTATTUNG:

- U-Bahn Station 15 Minuten vom Haus entfernt
- solide Zaunanlage
- gepflasterter Zugangsbereich
- massiv errichtete Garage
- Terrassefläche mit Blick in den Garten
- grün eingefriedetes Grundstück
- ausgebauter Hobbybereich im Kellergeschoss
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Balkon mit Blick in den Garten
- offen gestaltetes Treppenhaus
- Gästebadezimmer mit Dusche im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche im Obergeschoss

Número de propiedad: 25423007 - 12355 Berlin

## Todo sobre la ubicación

### 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.

Número de propiedad: 25423007 - 12355 Berlin

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 176.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
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.

Número de propiedad: 25423007 - 12355 Berlin

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin  
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00  
E-Mail: [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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