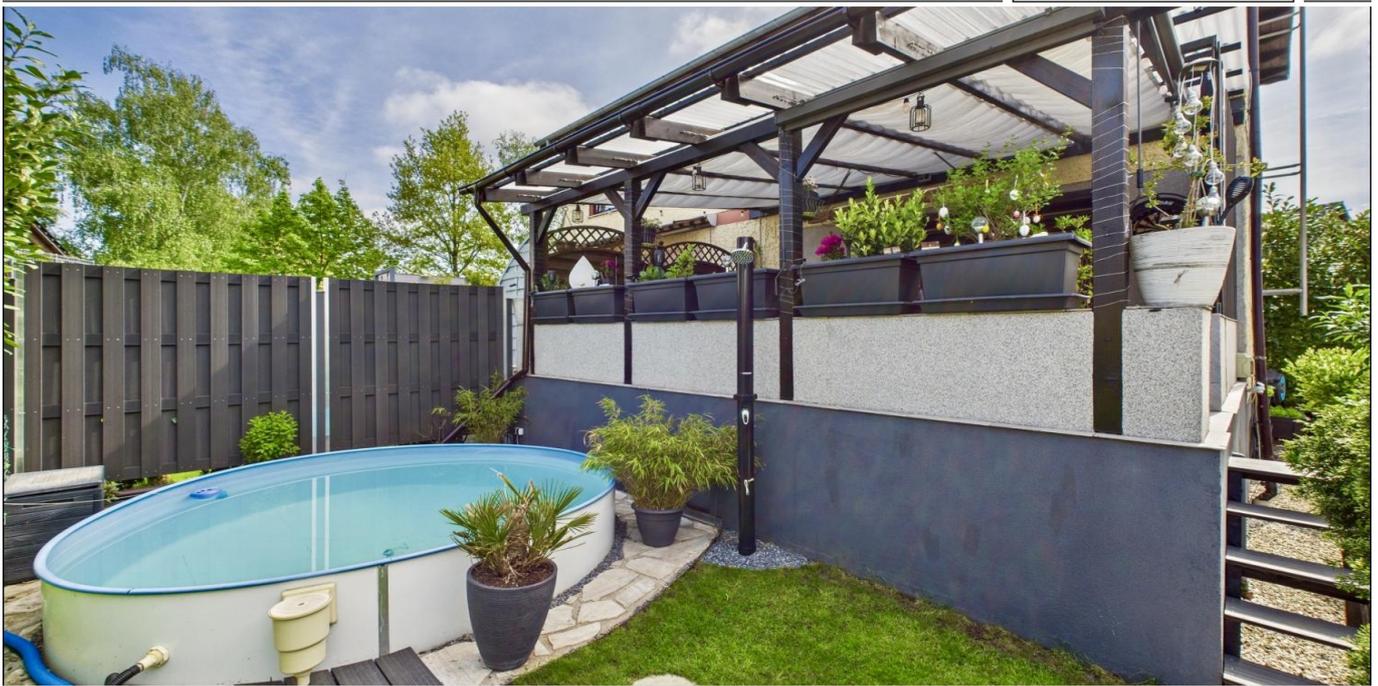


Berlin

# Sonniges zu Hause mit eigenem Pool, überdachter Terrasse und Wohnkeller

Objektnummer: 25423011



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

**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 219 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25423011 - 12355 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25423011 - 12355 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	25423011
Wohnfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1976

Kaufpreis	499.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25423011 - 12355 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	148.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.04.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25423011 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423011 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



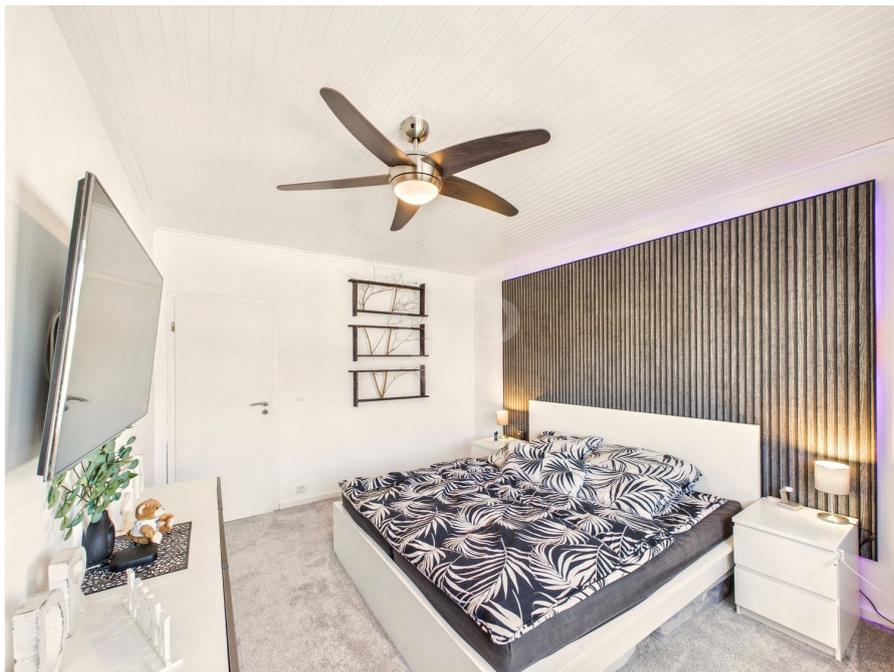
Objektnummer: 25423011 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



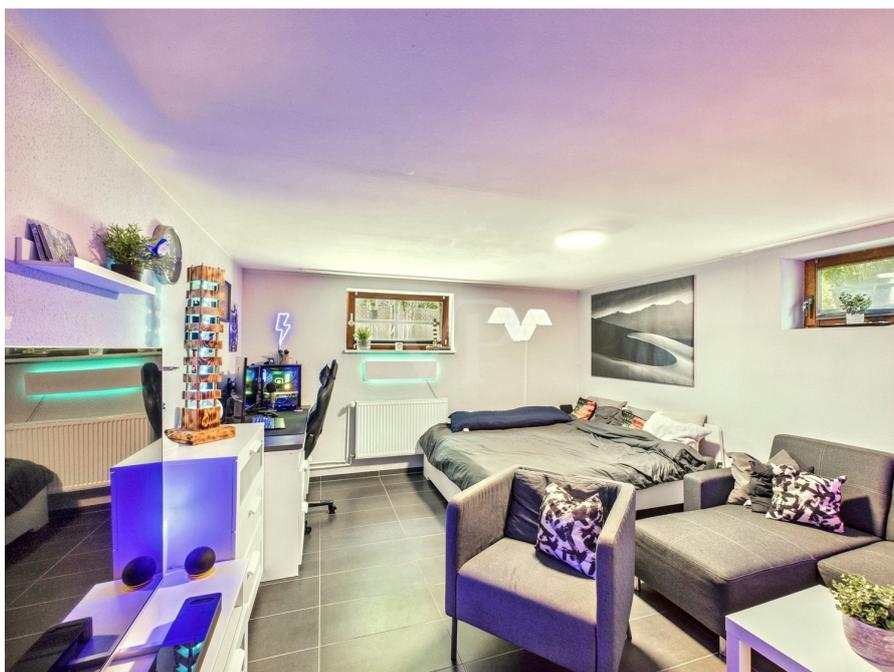
Objektnummer: 25423011 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423011 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423011 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25423011 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



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

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Objektnummer: 25423011 - 12355 Berlin

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1976, bietet Ihnen mit ihren ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlich 57 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss eine durchdachte Raumaufteilung. Das Haus ist sehr gepflegt und in einem sehr guten Zustand. Es bietet eine verkehrsgünstige Lage mit Bus und U-Bahn-Anbindung. Fast alle Fenster im EG und DG sind mit Rollos versehen, die zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bieten. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich, der ein einladendes Ambiente schafft. Von hier aus gelangen Sie ebenso zu den Highlights des Hauses, der großen überdachten Terrasse sowie zum Pool, wo Sie sich in den Sommermonaten ideal vom Alltagsstress erholen können. Die überdachte und erhöhte Terrasse mit ca. 24 m<sup>2</sup> gibt Ihnen die Möglichkeit, den Außenbereich unabhängig von der Wetterlage zu nutzen und bietet zusätzlichen Raum für gesellige Stunden im Freien. Die moderne Einbauküche ist mit allen elektrischen Geräten ausgestattet und ermöglicht ein tolles Kocherlebnis. Ein Gäste-WC ergänzt den Komfort auf dieser Ebene. Im Obergeschoss finden Sie ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein Büro- oder Kinderzimmer. Das moderne Badezimmer, das 2023 modernisiert wurde, überzeugt mit einer ebenerdigen Dusche und zeitgemäßer Ausstattung. Das Untergeschoss bietet weitere Möglichkeiten der Nutzung mit Wohnraumoptionen und einem Hobbyraum, der vielfältig eingerichtet werden kann. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen, sei es als zusätzlicher Schlafbereich, Büro oder Fitnessraum. Die 2011 erneuerte Gas-Zentralheizung sorgt für eine effiziente Wärmeverteilung im gesamten Haus und unterstützt das angenehme Wohnklima. Der gepflegte Zustand des Hauses, die durchdachte Raumaufteilung und die moderne Ausstattung machen diese Immobilie zu einer attraktiven Möglichkeit für Familien oder Paare, die ein Zuhause in einer praktischen und angenehmen Umgebung suchen. Melden Sie sich gerne bei uns und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Doppelhaushälfte.

Objektnummer: 25423011 - 12355 Berlin

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- gepflegt angelegte Anwohnerstraße
- U-Bahn und Schulen im Wohnumfeld
- massive Bauweise
- verkehrsgünstig gelegen
- moderner, offener und großer Wohn- / Essbereich (Modernisierung 2020)
- Gäste-WC im EG
- moderne Einbauküche mit elektrischen Geräten
- grün angelegter Garten mit Pool (Baujahr 2019)
- 24m<sup>2</sup> überdachte und erhöhte Terrasse am Haus
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche im Obergeschoss (Modernisierung 2023)
- Rollos an den Fenstern
- Untergeschoss mit Wohnnutzung, zwei Schlafzimmern und Hobbyraum

Objektnummer: 25423011 - 12355 Berlin

## Alles zum Standort

**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.

Objektnummer: 25423011 - 12355 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 148.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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. **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.

Objektnummer: 25423011 - 12355 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278 Berlin – Neukölln  
E-Mail: [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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