

Berlin

# Sehr seltene Gelegenheit, großer Diamant mit viel Potential in Berlin Rudow wartet auf Feinschliff

Objektnummer: 24423025



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

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.929 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24423025 - 12355 Berlin

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

Objektnummer: 24423025 - 12355 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	24423025
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24423025 - 12355 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	225.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.08.2034	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	2003



Objektnummer: 24423025 - 12355 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24423025 - 12355 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24423025 - 12355 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24423025 - 12355 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24423025 - 12355 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24423025 - 12355 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24423025 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24423025 - 12355 Berlin

## Die Immobilie



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](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)

Objektnummer: 24423025 - 12355 Berlin

## Ein erster Eindruck

Eine sehr seltene Gelegenheit - Großer Diamant mit viel Entwicklungspotenzial in Berlin-Rudow wartet auf Feinschliff - Zum Verkauf steht ein ca. 1.929 m<sup>2</sup> großes Grundstück, welches sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow befindet. Auf dem Grundstück steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohn-/ Nutzfläche von 150 m<sup>2</sup>, welches 1957 errichtet wurde. Das Haus bietet aufgrund der massiven Bauweise eine solide Bausubstanz für Erweiterungen oder Umbauten. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein Nebengelass in unmittelbarer Entfernung zum Haus. Das Grundstück bietet eine Vielzahl von Entwicklungsmöglichkeiten. Sowohl eine Modernisierung mit Erweiterung des Einfamilienhauses ist möglich, als auch eine Aufteilung in separate Grundstücke für Neubauprojekte. Die Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> bietet insgesamt fünf Zimmer, drei davon können als Schlafzimmer genutzt werden. Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden belegt. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Eingangsbereich / Flur mit Windfang, Küche mit Flur zum Abstellraum eins und zwei, zusätzlichem Hauseingang und Badezimmer mit Heizungsanlage und ebenerdiger Dusche. Vom Hauptflur aus gelangt man ins Treppenhaus zum Dachgeschoss, ins Schlafzimmer im Erdgeschoss, Gäste-WC mit Dusche sowie zum Wohn- und Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse. Über die Treppe im Flur gelangt man in das Dachgeschoss, hier stehen zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung. Der Garten ist praktisch angelegt und naturbelassen eingefriedet. Ein grüner Teppich aus Rasen an der Terrasse bildet genug Platz für viele Freizeitaktivitäten. Im Garten befindet sich außerdem ein großzügiges Nebengelass welches einen individuellen Nutzen bietet. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Das Umfeld um die Immobilie ist geprägt von Einfamilienhäusern und einer weitläufigen Grünanlage. Zahlreiche angelegte Freiflächen im direkten Wohnumfeld schaffen eine naturverbundene Wohnqualität. Lebensmittelgeschäfte und Läden für den täglichen Bedarf sind gut erreichbar in der näheren Umgebung und schaffen eine optimale Wohnlage im Süden von Berlin. Für weitere Einzelheiten, mehr Bilder sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage. Wir freuen uns auf Sie!



Objektnummer: 24423025 - 12355 Berlin

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- grün angelegtes Wohnumfeld
- naturverbundene Einfriedung
- großzügiges Entwicklungspotential
- Teilbares Grundstück
- Zuwege aus Natursteinplatten
- großes Nebengelass mit Garagen und Hobbywerkstatt (50 m<sup>2</sup>)
- massive Bauweise
- Dachgeschoss 2017 modernisiert
- zwei Bäder mit Dusche
- rustikale Einbauküche
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Terrasse am Haus mit Markise

Objektnummer: 24423025 - 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 an. **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 Tagesbetreuungsstätten.

Objektnummer: 24423025 - 12355 Berlin

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. 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 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.

Objektnummer: 24423025 - 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)