

Berlin

gepflegtes Einfamilienhaus mit Bebauungspotential - Sonniges zu Hause in freundlichem Wohngebiet

Property ID: 24423022



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 668.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 967 m²

Property ID: 24423022 - 12355 Berlin

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

Property ID: 24423022 - 12355 Berlin

At a glance

Property ID	24423022	Purchase Price	668.000 EUR
Living Space	ca. 220 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Prefabricated components
Rooms	6.5	Usable Space	ca. 130 m ²
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1974		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24423022 - 12355 Berlin

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	215.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.09.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil		

Property ID: 24423022 - 12355 Berlin

The property



Property ID: 24423022 - 12355 Berlin

The property



Property ID: 24423022 - 12355 Berlin

The property



Property ID: 24423022 - 12355 Berlin

The property



Property ID: 24423022 - 12355 Berlin

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: 24423022 - 12355 Berlin

The property

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

Property ID: 24423022 - 12355 Berlin

A first impression

Sonniges zu Hause in familienfreundlichem Wohngebiet im Süden von Berlin - Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn-/ Nutzfläche von 350 m², welches 1974 in fertigteilbauweise errichtet und 1991 großzügig erweitert wurde. Das Haus ist in einem gepflegtem Zustand und steht nach Kauf zur Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 967 m² großem Grundstück und befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet von Berlin-Rudow. In direkter Verbindung zur Immobilie steht eine massiv errichtete Garage, welche Platz für ein bis zwei Fahrzeuge bietet und durch eine Tür auch mit dem Garten verbunden ist. Vor der Garage befindet sich ein weiterer PKW-Stellplatz. Die Wohnfläche von ca. 220 m² bietet insgesamt sechseinhalb Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen, Parkett- und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche von ca. 130 m² ist zum Teil als weiterer Wohnraum ausgebaut worden. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, Gäste-WC, Küche, offenem und großzügigen Wohn- und Essbereich mit Doppel-Zugang zur Terrasse (ca. 60 m²), Arbeitszimmer und Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Über das Treppenhaus gelangt man vom Flur in das Dach- und Kellergeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich viereinhalb Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne. Das halbe Zimmer verfügt über Wasser- und Abwasseranschluss, für den Einbau einer weiteren Küche. Dies ermöglicht unter anderem auch eine Mehrgenerationen-Nutzung. Über eine Dachluke gelangt man vom Flur in den Spitzboden. Hier steht viel Lagerfläche zur Verfügung. Im Keller befinden sich weitere Räumlichkeiten die zur wohnwirtschaftlichen Nutzung ausgebaut wurden. Zusätzliche Lagermöglichkeiten, ein Wäscheraum und ein separater Zugang zum Garten runden diesen Bereich hervorragend ab. Der Garten ist praktisch angelegt und idyllisch eingefriedet. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine massive Garage, welche Platz für ein bis zwei Fahrzeuge bietet und Fläche für Gartengeräte schafft. Vor der Garage ist ein Platz für einen weiteren PKW angelegt. Die Grundstücksgröße kann als zusätzliche Baureserve erschlossen und genutzt werden. 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.

Property ID: 24423022 - 12355 Berlin

Details of amenities

AUSSTATTUNG:

- gepflegt angelegte Anwohnerstraße
- öffentliche Nahverkehrsmittel, Kindergärten und Schulen fußläufig erreichbar
- gepflegte Zaunanlage
- angelegter Zugangsbereich
- verlinkerte Fassade
- Gäste-WC
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Doppelzugang zur Terrasse vom Wohn- und Essbereich
- grün angelegter Garten
- Terrasse direkt am Haus mit Markise
- zwei Bäder mit Badewanne
- Rollos an den Fenstern
- voll unterkellert
- Hobby- und Wohnwirtschaftlich ausgebautes Kellergeschoss
- Wasserentkalkungsanlage
- Garage neben dem Haus
- separater Gartenzugang vom Kellergeschoss

Property ID: 24423022 - 12355 Berlin

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: 24423022 - 12355 Berlin

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 215.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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. 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.

Property ID: 24423022 - 12355 Berlin

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278 Berlin - Neukölln

E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com