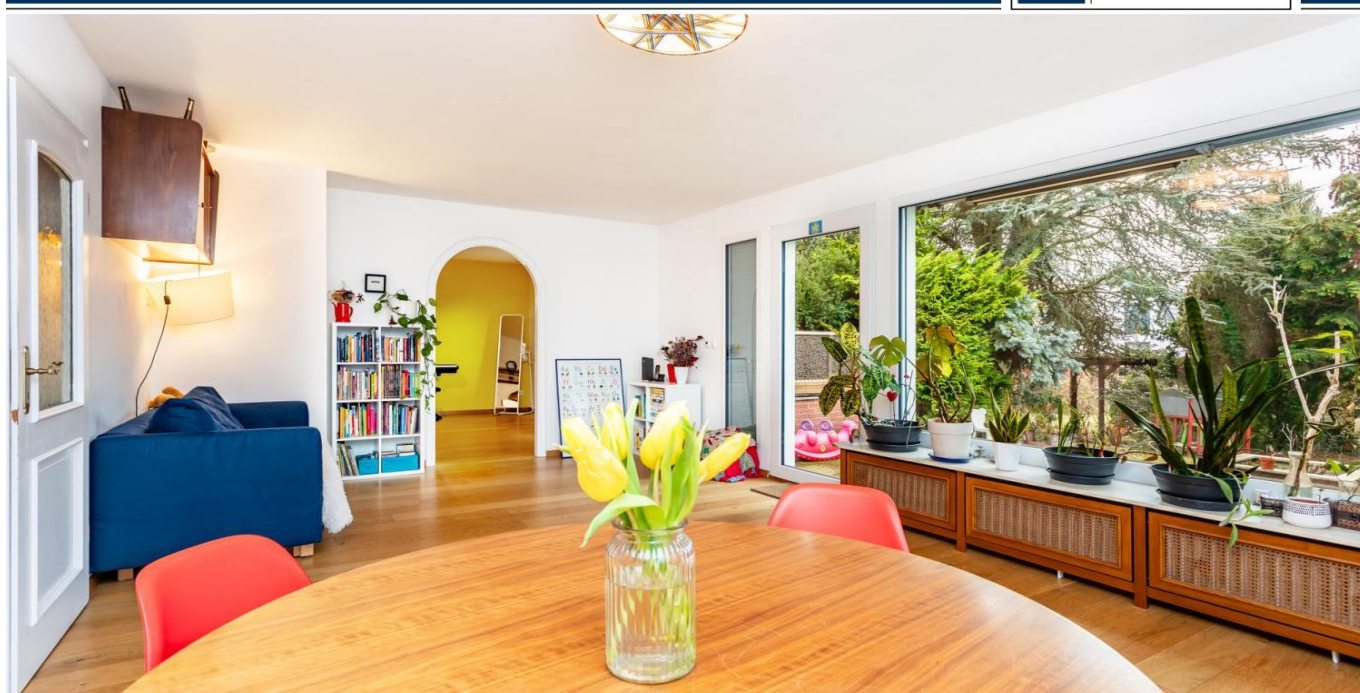


Berlin

# Endlich angekommen in den eigenen vier Wänden auf großem sonnigen Grundstück mit Bebauungspotential

Property ID: 24423009



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

**PURCHASE PRICE: 779.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 970 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24423009 - 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: 24423009 - 12355 Berlin

## At a glance

Property ID	24423009	Purchase Price	779.000 EUR
Living Space	ca. 155 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Prefabricated components
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	1974		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24423009 - 12355 Berlin

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	153.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.02.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		



Property ID: 24423009 - 12355 Berlin

## The property



Property ID: 24423009 - 12355 Berlin

## The property





Property ID: 24423009 - 12355 Berlin

## The property





Property ID: 24423009 - 12355 Berlin

## The property





Property ID: 24423009 - 12355 Berlin

## The property





Property ID: 24423009 - 12355 Berlin

## The property



Property ID: 24423009 - 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](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)

Property ID: 24423009 - 12355 Berlin

## A first impression

Endlich angekommen in den eigenen vier Wänden auf großem sonnigen Grundstück mit zusätzlichem Bebauungspotential - gepflegtes Einfamilienhaus mit sonnigen Aussichten für die ganze Familie im Süden von Berlin. Zum Verkauf steht ein vollunterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von 275 m<sup>2</sup>, welches ursprünglich 1974 errichtet und seit 2014 kontinuierlich modernisiert wurde. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 970 m<sup>2</sup> großem sonnigem Grundstück. Auf dem grün angelegten Grundstück steht außerdem eine massive Einzelgarage und ein Gartenhaus zur Verfügung. Die Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> bietet insgesamt sechs Zimmer und zwei Badezimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett belegt. Das Erdgeschoss unterteilt sich vom Flur mit Treppenhaus in offenes Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, offene Küche, Schlafzimmer eins, Gäste-Badezimmer mit WC und Bidet sowie ein Gästezimmer. Über eine aus Holz gefertigte Treppe gelangt man vom Flur in das Dachgeschoss. Dieser Teil der Immobilie unterteilt sich in Flur, Badezimmer mit Badewanne, Schlafzimmer zwei, Schlafzimmer drei und Schlafzimmer vier. Über eine Dachluke erreicht man den Spitzboden. Hier steht zusätzlicher Stauraum zur Verfügung. Der Keller bietet unter anderem beheizte Räume die bestens als Hobbyraum geeignet sind. Zusätzliche Lagerräume bieten Platz für die Heizungsanlage, Waschmaschine und Trockner. Eine weitere Besonderheit der Immobilie ist das Duschbad mit WC im Kellergeschoss. Über einen separaten Ausgang erreicht man den Garten neben der Terrasse. Der Garten ist grün angelegt und bietet genug Platz für erholsame Stunden im Freien. Eine zusätzliche Bebauung ist möglich. Das liebevoll errichtete Gartenhaus bietet reichlich Platz. Die üppigen Hecken zu den Nachbargrundstücken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Ruhe und Abgeschiedenheit verbinden sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten und Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die U-Bahnstation Alt-Rudow befindet sich fußläufig in nur ca. 8 Minuten Entfernung, weitere Buslinien sind nur etwa 3 Minuten vom Objekt entfernt. Genießen Sie sonnige Stunden mit der Familie in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Weitere Einzelheiten, Bilder und Grundrisse sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.



Property ID: 24423009 - 12355 Berlin

## Details of amenities

### AUSSTATTUNG:

- solide Zaunanlage
- massive Einzelgarage
- Gartenhaus für Gartengeräte
- große Sonnen-Terrasse
- offene Wohnküche
- Gäste-Badezimmer
- offenes Wohn- / Esszimmer
- Badezimmer im Dachgeschoss
- teilbares Grundstück für eine zusätzliche Bebauung

Property ID: 24423009 - 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 im Umfeld der Immobilie befinden sich 7 Kindergärten, 2 Grundschulen, 2 Gymnasien, eine Oberschule, eine Musikschule und eine Bibliothek.

Property ID: 24423009 - 12355 Berlin

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 153.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24423009 - 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](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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