

Berlin

# Traumhafte Aussichten im Süden von Berlin, hier kommt die ganze Familie unter einem Dach zusammen

???????? ??????????: 24423001



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

???? ??????: 1.089.000 EUR • ??????????: ca. 355 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ??????? ????: 765 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24423001 - 12355 Berlin

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24423001 - 12355 Berlin

?? ??? ??????

???????? ??????????	24423001	????? ???????	1.089.000 EUR
????????????	ca. 355 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	10		
?????????????? ??? ????????????	7	????? ???????????????	2019
????????????	6	?????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	1984	????????????????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24423001 - 12355 Berlin

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	????????	84.50 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	07.03.2033	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		??????????????	C
????? ????????????	??????	????????????????	
		????????????	

??????? ???????: 24423001 - 12355 Berlin

?? ????????



??????? ????????: 24423001 - 12355 Berlin

?? ????????



??????? ???????: 24423001 - 12355 Berlin

?? ????????



??????? ????????: 24423001 - 12355 Berlin

?? ????????





???????? ??????????: 24423001 - 12355 Berlin

?? ??????????



???????? ??????????: 24423001 - 12355 Berlin

?? ?????????



??????? ???????: 24423001 - 12355 Berlin

?? ????????



??????? ????????: 24423001 - 12355 Berlin

?? ????????



???????? ??????????: 24423001 - 12355 Berlin

?? ?????????



??????? ????????: 24423001 - 12355 Berlin

?? ????????

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)

??????? ????????: 24423001 - 12355 Berlin

??? ?????? ???????????

Traumhafte Aussichten, hier kommt die ganze Familie unter einem Dach zusammen - Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Ein- / Mehrfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 455 m<sup>2</sup>, welches 1984 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist optisch ansprechend und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das in einem freundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow gelegene 765 m<sup>2</sup> große Grundstück besticht durch einen guten Schnitt und seine optimale Lage. Am Haus befinden sich zwei massiv errichtete Terrassen, welche Platz für die ganze Familie bieten. Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Wohnensemble durch eine Garage direkt am Haus und eine extra große separate Garage auf dem hinteren Bereich des Grundstücks, welche Platz für ein Wohnmobil bietet. Die Wohnfläche von ca. 355 m<sup>2</sup> verteilt sich auf dreieinhalb Etagen und bietet insgesamt zehn Zimmer, wovon sieben als Schlafzimmer genutzt werden können. Über alle Etagen verteilt verfügt die Immobilie über sechs Badezimmer beziehungsweise Gäste-WC's. Die Böden sind mit Fliesen, Teppichboden, Parkett und Laminat belegt. Das Haus unterteilt sich in zwei separate Wohneinheiten. Eine der beiden Wohneinheiten verfügt über eine zusätzlich separierte Einliegerwohnung. Die Wohneinheit verfügt über ein separates Zimmer (Büro oder Gästeschlafzimmer) und Gäste-WC. Über eine Wohnungseingangstür vom Haupttreppenhaus unterteilt sich die Wohneinheit eins im Erdgeschoss vom Eingangsbereich in Flur mit Treppenhaus und Abstellkammer, Zimmer zwei (Schlafzimmer), Küche mit Essbereich und Übergang zum Wohn- / Esszimmer, Zimmer eins (offenes Wohn- / Esszimmer) mit Kamin und Zugang zur Terrasse, Terrasse mit Zugang zum Garten und Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Über die Treppe im Flur gelangt man in das Ober- und Untergeschoss. Im Obergeschoss steht neben einem weiteren Badezimmer ein zusätzliches Schlafzimmer zur Verfügung. Über die Treppe gelangt man weiter in die Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Diese unterteilt sich in Küche, Badezimmer mit Dusche und offenem Wohn- / Essbereich mit Schlafnische. Zusätzliche Abstellflächen befinden sich in den zwei Dachkammern und dem Spitzboden. Die zweite Wohneinheit unterteilt sich vom Flur mit Garderobe, in Zimmer zwei (Schlafzimmer), Küche, Zimmer eins (Wohn- / Esszimmer), Badezimmer mit Badewanne, Zimmer drei (Schlafzimmer) und Zimmer vier (Schlafzimmer). Das Untergeschoss der Immobilie bietet für die Wohneinheiten separate Kellerräume welche als Abstellfläche genutzt werden können. Zusätzlich befinden sich im Keller zwei Räume für Haus- und Heizungstechnik, sowie ein Raum für Waschmaschinen und Trockner. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Wohneinheit eins über einen separaten Untergeschoss-Zugang vom Flur aus verfügt. Das absolute Highlight in diesem Teil des Hauses ist der Indoor-Pool mit Saunabereich und Poolbar mit Sitzbereich und direktem Zugang zur Terrasse des Untergeschosses. Ein

zusätzliches Badezimmer mit Dusche runden das Gesamtkonzept ab. Der Garten ist praktisch angelegt und mit Zierpflanzen eingefriedet. Kleine Bäume und Hecken bieten im Sommer einen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Der Teich an der Terrasse im hinteren Bereich des großen sonnenverwöhnten Grundstücks lädt zum Verweilen ein. Die durch die Überdachung geschützte Terrasse lässt sich vom neuen Eigentümer auch an Regentagen nutzen. Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich zu den Garagen ein Gartenhäuschen am Teich. Ruhe und Abgeschiedenheit verbinden sich hier, mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Altstadt Rudow befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Genießen Sie die Ruhe in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.



??????? ???????: 24423001 - 12355 Berlin

???????????????? ???? ??????????

AUSSTATTUNG:

- solide Zaunanlage
- gepflasterte Verbindungswege
- eine massive Garage am Haus
- eine große massive Garage für ein Wohnmobil
- Teich mit Gartenhäuschen
- zwei separate Wohneinheiten
- zusätzliche Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- zwei separate Terrassen, eine mit Überdachung
- Kaminofen in Wohneinheit eins
- Jalousien im komplett (Erdgeschoss elektrisch)
- drei separate Küchen
- sechs Badezimmer / Gäste-WC's
- flexible Wohnraumverteilung
- Poolbar mit Sitzbereich
- Indoorpool mit Sauna

??????? ????????: 24423001 - 12355 Berlin

??? ??? ??? ????????????

**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.

?????? ???????: 24423001 - 12355 Berlin

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. abweichen können. 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.

???????? ??????????: 24423001 - 12355 Berlin

????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278 ?????????? - Neukölln  
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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