

Berlin

# Ihre Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Rudow nähe des Kanals - das Blumenviertel wartet auf Sie

????????? ??????????: 24423021



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

???? ??????: 559.000 EUR • ??????????: ca. 105 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 375 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24423021 - 12357 Berlin

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

???????? ??????????: 24423021 - 12357 Berlin

?? ??? ??????

????????? ??????????	24423021	????? ???????	559.000 EUR
????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4		
????????????? ???	3		
????????????		????? ???????????????	1999
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1981	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	???????????????????????? ??????	ca. 70 m <sup>2</sup>
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24423021 - 12357 Berlin

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	130.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.06.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1999

??????? ????????: 24423021 - 12357 Berlin

?? ????????



???????? ??????????: 24423021 - 12357 Berlin

?? ?????????



???????? ??????????: 24423021 - 12357 Berlin

?? ?????????



??????? ???????: 24423021 - 12357 Berlin

?? ????????





???????? ??????????: 24423021 - 12357 Berlin

?? ?????????



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)

??????? ????????: 24423021 - 12357 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)

??????? ???????: 24423021 - 12357 Berlin

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

Ihre Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Rudow nahe des Kanals. Das Blumenviertel wartet auf neue Eigentümer - Zum Verkauf steht eine voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit einer Wohn- / Nutzfläche von 175 m<sup>2</sup>, welche 1981 errichtet wurde. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 375 m<sup>2</sup> großem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet am Ende einer Straße ohne Durchgangsverkehr. Neben dem Hauseingang befindet sich eine Stellfläche sowie eine Garage, welche Platz für ein Fahrzeug bietet. Die Garage ist mit einer Wallbox ausgestattet und verfügt über einen separaten Gartenzugang. Die Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> bietet insgesamt vier Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen, Parkett und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> ist zum Teil auch als weiterer Wohn- / Hobbyraum nutzbar. Die Heizungsanlage sowie die Wasseranschlüsse befinden sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss und der Öltank befindet sich außerhalb des Gebäudes. Somit kann der neue Eigentümer jeden Quadratmeter vollumfänglich nutzen. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur beziehungsweise Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC, Küche, offener Wohn- Essbereich und Zugang zur Terrasse mit Blick in den liebevoll angelegten Garten. Über das offen gestaltete Treppenhaus gelangt man in das Dach- und Kellergeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Vom Flur gelangt man über die Treppe in den ausgebauten Spitzboden. Dieser ist als Arbeits- beziehungsweise Hobbybereich ausgebaut. Im Keller befinden sich ein Waschraum mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum, ein Vorratsraum mit elektrischer Anlage und ein Hobbyraum mit Zugang zum Garten. Der Garten ist grün und liebevoll angelegt und bietet genug Platz für erholsame Stunden im Freien. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Der Essbereich der Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und lädt zum harmonischen Beisammen sein ein. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Gartenhaus an der Garage, welches viel Platz für Gartengeräte bietet. Ruhe und Abgeschiedenheit verbinden sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius-Passagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Genießen Sie die Ruhe in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Die Immobilie steht ab dem 3. Quartal 2025 zur Selbstnutzung zur Verfügung. Weitere Einzelheiten, mehr Bilder und Grundrisse sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

??????? ???????: 24423021 - 12357 Berlin

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

AUSSTATTUNG:

- ruhige familiäre Wohnlage
- gepflasterter Eingangsbereich / Vorgarten (Naturstein)
- Stellplatz / Garage auf dem Grundstück mit separaten Zugang zum Garten
- Wallbox in der Garage
- Photovoltaikanlage
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Hochwertiger Parkett-Boden
- elektrische Fenster-Rollläden im Erdgeschoss der Immobilie
- ausgebauter Hobby- / Wohnraum im Kellergeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- offenes Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Gartenhaus auf dem Grundstück
- Panoramafenster zur Terrasse
- Terrasse mit beweglichem Lamellendach (Süd-Ausrichtung)
- moderne Überdachung über der Terrasse

??????? ???????: 24423021 - 12357 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. **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.

??????? ????????: 24423021 - 12357 Berlin

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 130.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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.

???????? ??????????: 24423021 - 12357 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)