

Berlin

# Schöne Zukunftsaussichten in den eigenen 4 Wänden in grünem und familienfreundlichen Wohnumfeld

???????? ?????: 24423031



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

???? ?????: 519.000 EUR • ??????: ca. 115 m<sup>2</sup> • ?????: 4 • ????? ??: 450 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24423031 - 12355 Berlin

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

???????? ??????????: 24423031 - 12355 Berlin

?? ??? ??????

????????? ??????????	24423031	????? ???????	519.000 EUR
????????????	ca. 115 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	3		
?????????			
?????????	2	????? ??????????????	2001
????? ??????????????	2001	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 EUR (??????), 1 x ??????, 1 EUR (??????)	????????????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24423031 - 12355 Berlin

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	241.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.08.2024		
????? ????????????	?????		

??????? ????????: 24423031 - 12355 Berlin

?? ????????



??????? ????????: 24423031 - 12355 Berlin

?? ????????



???????? ????????: 24423031 - 12355 Berlin

?? ????????



??????? ????????: 24423031 - 12355 Berlin

?? ????????





??????? ????????: 24423031 - 12355 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)



??????? ????????: 24423031 - 12355 Berlin

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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 EXPERTISE IN THE WORLD

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



??????? ???????: 24423031 - 12355 Berlin

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

Schöne Zukunftsaussichten in den eigenen vier Wänden in grün angelegtem und familienfreundlichen Wohnumfeld - Zum Verkauf steht ein vollunterkellertes Reihenmittelhaus mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 195 m<sup>2</sup>, welches 1970 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem renovierungsbedürftigem Zustand und verfügt dafür über eine sehr solide Bausubstanz. Die Immobilie steht auf einem ca. 450 m<sup>2</sup> großem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow. Die Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> bietet insgesamt vier Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen- und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> verteilt sich auf das Kellergeschoss, welches zum Teil wohnwirtschaftlich ausgebaut worden ist und die massive Garage neben dem Haus. Das Erdgeschoss unterteilt vom Eingangsbereich mit Gäste-WC in Flur mit Treppenhaus zu den anderen Etagen sowie Garderobe, Küche und offen gestaltetem Wohn-/ Essbereich. Das Obergeschoss unterteilt sich vom Flur, in Badezimmer mit Badewanne, Zimmer eins mit Blick in den Garten sowie Schlafzimmer zwei und drei mit Blick in den Vorgarten. Im Keller befinden sich neben Hausanschluss- und Technikraum, ein zusätzlicher Hobbyraum und ein weiteres Schlafzimmer. Der Garten ist praktisch angelegt und idyllisch eingefriedet. Ein grüner Teppich aus Rasen bildet genug Platz für Freizeitaktivitäten. Im Garten befindet sich eine massiv angelegte Terrassenfläche. Die blickdichten Hecken zur Straßenseite schaffen eine private Atmosphäre. Finden Sie Ihr neues zu Hause in diesem idyllisch angelegten Umfeld geprägt durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. In der Umgebung befinden sich nicht nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sondern auch Bushaltestellen für eine bequeme Verbindung mit dem Rest von Berlin. Die U-Bahnhaltestelle ist nur etwa 5 Minuten fußläufig von der Immobilie entfernt. Weitere Einzelheiten zur Immobilie, Bilder, Grundrisse und einen Termin zur Besichtigung erhalten Sie auf Anfrage.

??????? ????????: 24423031 - 12355 Berlin

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

AUSSTATTUNG:

- U-Bahn Station nur 5 Minuten vom Haus entfernt
- solide Zaunanlage
- gepflasterter Zugangsbereich
- massiv errichtete Garage
- Terrassefläche mit Blick in dem Garten
- grün eingefriedetes Grundstück
- ausgebauter Hobbybereich im Kellergeschoss
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Durchreiche von de Küche zum Essbereich
- offen gestaltetes Treppenhaus
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Badewanne im Obergeschoss

??????? ???????: 24423031 - 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. **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.

??????? ????????: 24423031 - 12355 Berlin

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2024. Endenergiebedarf beträgt 241.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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.

???????? ??????????: 24423031 - 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)