

Berlin – Rudow

# Sonniges zu Hause in familienfreundlichem Wohngebiet im Süden von Berlin - massive Doppelhaushälfte

???????? ?????: 24423037



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

???? ?????: 469.000 EUR • ??????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ?????: 3 • ????? ??: 270 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24423037 - 12355 Berlin – Rudow

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

???????? ??????????: 24423037 - 12355 Berlin – Rudow

?? ??? ??????

???????? ??????????	24423037	????? ???????	469.000 EUR
????????????	ca. 110 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3	????? ??????????????	2010
???????????? ???	2	????????	???????
????????	2	?????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1969	????????????????????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????		

???????? ??????????: 24423037 - 12355 Berlin – Rudow

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	178.30 kWh/m²a
??????????????	22.12.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	2010
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24423037 - 12355 Berlin – Rudow

?? ?????????



??????? ????????: 24423037 - 12355 Berlin – Rudow

?? ????????



??????? ????????: 24423037 - 12355 Berlin – Rudow

?? ????????



??????? ???????: 24423037 - 12355 Berlin – Rudow

?? ????????



???????? ????????: 24423037 - 12355 Berlin – Rudow

?? ????????



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)

??????? ????????: 24423037 - 12355 Berlin – Rudow

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

??????? ????????: 24423037 - 12355 Berlin – Rudow

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

Sonniges zu Hause in familienfreundlichem Wohngebiet im Süden von Berlin - Zum Verkauf steht eine voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>, welche ca. 1969 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus verfügt über eine gepflegte Bausubstanz und steht nach einem neuen Anstrich zum Bezug und zur Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 270 m<sup>2</sup> großen Grundstück und befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet von Berlin-Rudow. Auf dem Grundstück befindet sich eine angelegte Stellfläche für einen PKW sowie ein Gartenhäuschen für Gartengeräte. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse rundet das Grundstück ab. Die Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> bietet aktuell insgesamt drei Zimmer, ein großer offen gestalteter Wohn- / Essbereich mit offenem Kamin und Zugang zur Terrasse, sowie zwei Schlafzimmer im Obergeschoss. Die Böden sind mit Fliesen-, Laminat- und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> ist zum Teil als weiterer Hobbyraum ausgebaut und genutzt worden. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur beziehungsweise Eingangsbereich mit Treppenhaus, offenem Wohn- und Essbereich, Gäste-WC und Küche. Der offene Wohn- / Essbereich bietet einen offenen Kamin für gemütliche Abende sowie den Zugang zur Terrasse. Über das Treppenhaus gelangt man in das Ober- und Kellergeschoss. Das Obergeschoss unterteilt sich vom Flur in Badezimmer mit Badewanne, Schlafzimmer eins mit Balkon und begehbarem Kleiderschrank sowie Schlafzimmer zwei. Das Untergeschoss unterteilt sich in Hobbyraum, Wäscheraum und Heizungsraum. Der Garten ist praktisch grün angelegt und naturverbunden eingefriedet. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. 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 an die öffentlichen Verkehrsmitteln. Weitere Einzelheiten, mehr Bilder sowie Grundrisse erhalten Sie auf Anfrage. Melden Sie sich gern.

??????? ???????: 24423037 - 12355 Berlin – Rudow

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

AUSSTATTUNG:

- gepflegt angelegte Anwohnerstraße
- U-Bahn und Schulen im Wohnumfeld
- massive Bauweise
- verkehrsgünstig gelegen
- offener Wohn- / Essbereich mit Kamin
- Gäste-WC
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- grün angelegter Garten
- Terrasse am Haus
- Badezimmer mit Badewanne im Obergeschoss
- Obergeschoss mit Balkon
- Rollos an den Fenstern
- Untergeschoss mit Hobbyraumnutzung

??????? ????????: 24423037 - 12355 Berlin – Rudow

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

**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.

??????? ???????: 24423037 - 12355 Berlin – Rudow

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 178.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
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.

???????? ??????????: 24423037 - 12355 Berlin – Rudow

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

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

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)