

Berlin

# Sonniges zu Hause in freundlichem Wohngebiet im Süden von Berlin - gepflegtes Einfamilienhaus

VP azonosító: 24423022



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

VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 967 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24423022 - 12355 Berlin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24423022 - 12355 Berlin

## Áttekintés

VP azonosító	24423022	Vételár	699.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 220 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Szobák	6.5	Kivitelezési módszer	El?re gyártott alkatrészek
Hálósobák	5	Hasznos terület	ca. 130 m <sup>2</sup>
FÜRD?SZOBÁK	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
ÉPÍTÉS ÉVE	1974		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 24423022 - 12355 Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	10.09.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	215.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G



VP azonosító: 24423022 - 12355 Berlin

## Az ingatlan



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





VP azonosító: 24423022 - 12355 Berlin

## Az ingatlan





VP azonosító: 24423022 - 12355 Berlin

## Az ingatlan





VP azonosító: 24423022 - 12355 Berlin

## Az ingatlan





VP azonosító: 24423022 - 12355 Berlin

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24423022 - 12355 Berlin

## Az ingatlan



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](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)



VP azonosító: 24423022 - 12355 Berlin

## Az els? benyomás

Sonniges zu Hause in familienfreundlichem Wohngebiet im Süden von Berlin - Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn-/ Nutzfläche von 350 m<sup>2</sup>, welches 1974 in fertigteilbauweise errichtet und 1991 großzügig erweitert wurde. Das Haus ist in einem gepflegtem Zustand und steht nach Kauf zur Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 967 m<sup>2</sup> großem Grundstück und befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet von Berlin-Rudow. In direkter Verbindung zur Immobilie steht eine massiv errichtete Garage, welche Platz für ein bis zwei Fahrzeuge bietet und durch eine Tür auch mit dem Garten verbunden ist. Vor der Garage befindet sich ein weiterer PKW-Stellplatz. Die Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> bietet insgesamt sechseinhalb Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen, Parkett- und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> ist zum Teil als weiterer Wohnraum ausgebaut worden. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, Gäste-WC, Küche, offenem und großzügigen Wohn- und Essbereich mit Doppel-Zugang zur Terrasse (ca. 60 m<sup>2</sup>), Arbeitszimmer und Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Über das Treppenhaus gelangt man vom Flur in das Dach- und Kellergeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich viereinhalb Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne. Das halbe Zimmer verfügt über Wasser- und Abwasseranschluss, für den Einbau einer weiteren Küche. Dies ermöglicht unter anderem auch eine Mehrgenerationen-Nutzung. Über eine Dachluke gelangt man vom Flur in den Spitzboden. Hier steht viel Lagerfläche zur Verfügung. Im Keller befinden sich weitere Räumlichkeiten die zur wohnwirtschaftlichen Nutzung ausgebaut wurden. Zusätzliche Lagermöglichkeiten, ein Wäscheraum und ein separater Zugang zum Garten runden diesen Bereich hervorragend ab. Der Garten ist praktisch angelegt und idyllisch eingefriedet. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine massive Garage, welche Platz für ein bis zwei Fahrzeuge bietet und Fläche für Gartengeräte schafft. Vor der Garage ist ein Platz für einen weiteren PKW angelegt. Die Grundstücksgröße kann als zusätzliche Baureserve erschlossen und genutzt werden. 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 zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

VP azonosító: 24423022 - 12355 Berlin

## Részletes felszereltség

### AUSSTATTUNG:

- gepflegt angelegte Anwohnerstraße
- öffentliche Nahverkehrsmittel, Kindergärten und Schulen fußläufig erreichbar
- gepflegte Zaunanlage
- angelegter Zugangsbereich
- verlinkerte Fassade
- Gäste-WC
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Doppelzugang zur Terrasse vom Wohn- und Essbereich
- grün angelegter Garten
- Terrasse direkt am Haus mit Markise
- zwei Bäder mit Badewanne
- Rollos an den Fenstern
- voll unterkellert
- Hobby- und Wohnwirtschaftlich ausgebautes Kellergeschoss
- Wasserentkalkungsanlage
- Garage neben dem Haus
- separater Gartenzugang vom Kellergeschoss



VP azonosító: 24423022 - 12355 Berlin

## Minden a helyszínr?!

**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.

VP azonosító: 24423022 - 12355 Berlin

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 215.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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.



VP azonosító: 24423022 - 12355 Berlin

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)