

Berlin

# Sonnige Aussichten treffen auf umfangreiche Möglichkeiten, ein zu Hause für die ganze Familie

Property ID: 25423022



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

PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.258 m<sup>2</sup>

Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25423022                  |
| Living Space         | ca. 220 m²                |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 9                         |
| Bedrooms             | 6                         |
| Bathrooms            | 3                         |
| Year of construction | 1928                      |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 899.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2004                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 130 m²                                                                |
| Equipment                     | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen                            |

Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 22.01.2028 | Final energy consumption                             | 114.00 kWh/m²a                 |
| Power Source                   | Oil        | Energy efficiency class                              | D                              |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 2004                           |



Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

## The property





Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

## The property



Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

## The property





Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

## The property





Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

## The property



Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

## The property



Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

A photograph of the exterior of a Von Poll Immobilien office building. The building has a blue awning and a glass entrance. A family consisting of a mother, a father, and a young child are standing outside, smiling and holding a blue folder. The mother is wearing a dark blazer, the father is wearing a light blue t-shirt, and the child is wearing a pink shirt.

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.

A square QR code located in the bottom left corner of the advertisement.

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



Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

## The property



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)

Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

## A first impression

Sonnige Aussichten treffen auf umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten, hier kommt die ganze Familie unter einem Dach zusammen - Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 330 m<sup>2</sup>, welches 1928 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist optisch ansprechend und befindet sich in einem gepflegten Zustand, da bereits zahlreiche Modernisierungen umgesetzt wurden. Das in einem freundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow gelegene 1.268 m<sup>2</sup> große Grundstück besticht durch einen guten Schnitt und seine optimale Lage. Auf dem hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein grün angelegter Garten der bei Bedarf als weitere Baufläche zur Verwendung stehen kann.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 330 m<sup>2</sup> verteilt sich auf dreieinhalb Etagen und bietet insgesamt drei separate Wohneinheiten. Ein zentrales Treppenhaus unterteilt die einzelnen Geschoss- und Wohneinheiten. Das Kellergeschoss ist über einen Gartenzugang zu erreichen.

Über eine Treppe gelangt man in die Veranda am Haus, welche als zentraler Eingangsbereich dient. Über einen Flur mit Treppenhaus gelangt man zur jeweiligen Wohneinheit.

Die erste Wohneinheit im Erdgeschoss unterteilt sich vom Flur in Badezimmer, Küche, Schlafzimmer eins, Schlafzimmer zwei und Wohnzimmer. Diese Wohneinheit ist derzeit vermietet. Die monatliche Netto Kaltmiete beträgt 525,00 Euro.

Im Obergeschoss befindet sich Wohneinheit zwei, welche sich unterteilt in Flur, Badezimmer, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Arbeitszimmer. Diese Wohneinheit steht zur Vermietung oder zur Selbstnutzung bereit.

Das Dachgeschoss beherbergt Wohneinheit drei. Dieser Bereich unterteilt sich in Flur, Badezimmer, Küche, Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und großzügigem Wohn- und Essbereich. Vom Treppenhaus gelangt man in einen separierten Hobbyraum.

Der Spitzboden bietet für die zukünftigen Eigentümer weitere Abstellmöglichkeiten. Das Kellergeschoss 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.

Ruhe und Abgeschlossenheit 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



Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

## Details of amenities

### AUSSTATTUNG:

- familienfreundliches Wohnumfeld
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- solide angelegte Zaunanlage
- gepflasterte Verbindungswege
- modernisiertes Mehrfamilienhaus
- drei separate Wohneinheiten
- zentrales Treppenhaus
- zusätzliche Baureserve im Garten
- mögliche Stellflächen auf dem Grundstück

Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

## All about the location

### 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.

Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25423022 - 12357 Berlin

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin  
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00  
E-Mail: [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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