

Berlin

Charmante Aussichten und Platz für die ganze Familie, hier werden Wohnträume wahr

CODE DU BIEN: 25423004



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 719.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 421 m²

CODE DU BIEN: 25423004 - 12357 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25423004 - 12357 Berlin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25423004
Surface habitable	ca. 190 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	719.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25423004 - 12357 Berlin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	04.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	134.70 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25423004 - 12357 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25423004 - 12357 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25423004 - 12357 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25423004 - 12357 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25423004 - 12357 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25423004 - 12357 Berlin

La propriété

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

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

CODE DU BIEN: 25423004 - 12357 Berlin

Une première impression

Charmante Aussichten und Platz für die ganze Familie, hier werden Wohnträume wahr - Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Architekten-Zweifamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 250 m², welches 1984 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist optisch ansprechend und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das in einem freundlichen Wohngebiet von Berlin-Rudow gelegene 421 m² große Grundstück besticht durch einen perfekten Schnitt und seine optimale Lage. Am Haus befinden sich eine überdachte Terrasse, welche Platz für die ganze Familie bietet. Eine zweite Terrasse mit Blick auf den Pool an der Einliegerwohnung schafft vielseitige Möglichkeiten. Die Wohn- / Nutzfläche von ca. 250 m² verteilt sich auf zweieinhalb Etagen und bietet insgesamt sieben Zimmer, wovon derzeit vier als Schlafzimmer genutzt werden. Über alle Etagen verteilt verfügt die Immobilie über drei Badezimmer beziehungsweise Gäste-WC. Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden und Laminat belegt. Das Haus unterteilt sich in zwei separate Wohneinheiten, wovon derzeit eine als Einliegerwohnung fungiert. Die Einliegerwohnung teilt sich auf zwei Zimmer mit Terrasse, Küche und Badezimmer auf. Die Hauptwohneinheit unterteilt sich vom Haupteingang in Eingangsbereich beziehungsweise Flur, Gäste-WC, offener Wohnküche mit Essbereich und Zugang zur Terrasse. Über das Treppenhaus gelangt man in das Dachgeschoss, es unterteilt sich in Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, Badezimmer mit Badewanne, Schlafzimmer eins, Arbeitszimmer und Schlafzimmer zwei. Das Untergeschoss der Immobilie bietet einen großen wohnwirtschaftlich genutzten Hobbyraum, eine Werkstatt, einen Vorrats- und Wäscheraum sowie einen Heizungstechnikraum mit Heizungsanlage. Der Garten ist praktisch angelegt und mit Zierpflanzen eingefriedet. Kleine Bäume und Hecken bieten im Sommer einen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Der Pool auf dem sonnenverwöhnten Grundstück lädt zum Verweilen ein. Die durch die Überdachung geschützte Terrasse lässt sich vom neuen Eigentümer auch an Regentagen nutzen. 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.

CODE DU BIEN: 25423004 - 12357 Berlin

Détails des commodités

AUSSTATTUNG:

- familienfreundliches Wohnumfeld
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- grün angelegte Zaunanlage
- gepflasterte Verbindungswege
- moderne Dreifachverglasung
- Carport auf dem Grundstück
- Pool
- zwei separate Wohneinheiten (Einliegerwohnung)
- zwei separate Terrassen, eine mit Überdachung
- im kompletten Erdgeschoss Jalousien (Hauptwohnung teils elektrisch)
- zwei separate Küchen
- offener Wohn-/ Essbereich
- flexible Wohnraumverteilung
- eine Dachterrasse
- wohnwirtschaftlicher Hobbyraum im Kellergeschoss

CODE DU BIEN: 25423004 - 12357 Berlin

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25423004 - 12357 Berlin

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 134.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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 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.

CODE DU BIEN: 25423004 - 12357 Berlin

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278 Berlin - Neukölln

E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com