

Berlin

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

????????? ??????????: 25423004



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

???? ??????: 719.000 EUR • ??????????: ca. 190 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 421 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25423004 - 12357 Berlin

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25423004 - 12357 Berlin

?? ??? ??????

|                    |                     |                      |                                                                                       |
|--------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????   | 25423004            | ???? ?????           | 719.000 EUR                                                                           |
| ??????????         | ca. 190 m²          | ??????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????       | ????????????? ????? |                      |                                                                                       |
| ????????           | 6                   |                      |                                                                                       |
| ?????????? ???     | 4                   |                      |                                                                                       |
| ??????????         |                     | ???? ????????????    | 2021                                                                                  |
| ??????????         | 2                   | ????????             | ???????                                                                               |
| ????? ???????????? | 1984                | ?????????????        |                                                                                       |
| ????? ???????????? | 1 x ?????????? ???  | ???????????????????? | ca. 60 m²                                                                             |
|                    | ?????????????, 1 x  | ?????                |                                                                                       |
|                    | ????????????? ????? | ??????               | ????????, WC                                                                          |
|                    | ?????????????       |                      | ?????????????,<br>????????, ??????,<br>??????????                                     |

??????? ???????: 25423004 - 12357 Berlin

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

|                                                    |                       |                                                                             |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                               | 134.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 04.03.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                  | E              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2003           |

??????? ???????? : 25423004 - 12357 Berlin

?? ????????



??????? ???????? : 25423004 - 12357 Berlin

?? ????????



??????? ???????? : 25423004 - 12357 Berlin

?? ????????



??????? ???????? : 25423004 - 12357 Berlin

?? ????????



???????? ???????? : 25423004 - 12357 Berlin

?? ????????





VON POLL  
IMMOBILIEN®

??????? ???????? : 25423004 - 12357 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)

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)

??????? ???????: 25423004 - 12357 Berlin

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

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

??????? ?????????: 25423004 - 12357 Berlin

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

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

??????? ?????????: 25423004 - 12357 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 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.

?????? ???????: 25423004 - 12357 Berlin

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

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.

??????? ???????: 25423004 - 12357 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)